

RAPORT FINANSOWY

# ECHO INVESTMENT

III KWARTAŁ 2021 ROKU



# SPIS TREŚCI

|  |          |
|--|----------|
| List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów  | 4        |
| <b>CZĘŚĆ 1</b>   | <b>6</b> |
| <b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU</b>  | <b>6</b> |
| 01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Echo Investment  | 7        |
| Zarząd Echo Investment S.A.  | 8        |
| Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.  | 9        |
| 02. Strategia Grupy Echo Investment  | 10       |
| 03. Model biznesowy  | 11       |
| 04. Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji  | 12       |
| 05. Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A.<br>przez osoby zarządzające i nadzorujące                           | 13       |
| 06. Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2021 r.  | 14       |
| 07. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej   | 19       |
| 08. Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment   | 21       |
| 09. Nieruchomości komercyjne – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment                                     | 27       |
| 10. Segmenty Grupy Echo Investment – struktura finansowa   | 32       |
| 11. Portfel nieruchomości  | 35       |
| 12. Główne inwestycje w trzech kwartałach 2021 r. – zakupy nieruchomości   | 45       |
| 13. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2021 r.   | 46       |
| 14. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Echo Investment<br>w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału | 48       |
| 15. Polityka dywidendowa i dywidenda   | 49       |
| 16. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej  | 50       |
| 17. Zobowiązania pozabilansowe   | 54       |
| 18. Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa   | 61       |
| 19. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment   | 62       |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CZĘŚĆ 2</b>   | <b>64</b> |
| <b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE</b>   | <b>64</b> |
| <b>Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment</b>   | <b>71</b> |
| 01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment  | 72        |
| 02. Grupa Echo Investment  | 73        |
| 03. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF                                 | 76        |
| 04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę | 77        |
| <br>   |           |
| <b>CZĘŚĆ 3</b>   | <b>79</b> |
| <b>SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.</b>                                       | <b>79</b> |
| <br>   |           |
| <b>Oświadczenie Zarządu</b>  | <b>86</b> |
| Kontakt  | 88        |

# List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



## **SZANOWNI AKCJONARIUSZE, PARTNERZY I KLIENCI,**

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za trzeci kwartał 2021 r. Nasza Grupa cieszy się stabilną sytuacją finansową i wypracowała w tym czasie 70 mln zł zysku netto. Było to głównie rezultatem przekazania klientom 218 mieszkań Echo Investment, 539 mieszkań Archicomu, wzrostu wartości biurowców i mocniejszym wynikiem działania centrum handlowego Libero.

### **Mieszkania**

Realizując strategiczny cel osiągnięcia pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym, w kwietniu przejęliśmy pakiet 66% akcji wrocławskiej firmy deweloperskiej Archicom. Dzięki tej transakcji, po trzech kwartałach tego roku nasza Grupa znalazła się w pierwszej piątce deweloperów pod względem sprzedaży mieszkań. Sprzedaliśmy 2 322 mieszkania i jesteśmy przygotowani na dalsze zwiększanie udziału w rynku. Nasz wspólny bank ziemi, zabezpieczony w większości przed pandemią lub w jej trakcie, pozwala nam wybudować 15 tys. mieszkań. To jest wyjątkowo dobra sytuacja na dzisiejszym gorącym rynku gruntów.

Od początku roku Grupa Echo-Archicom rozpoczęła budowę blisko 1,3 tys. mieszkań, a w czwartym kwartale rozpocznie jeszcze blisko 1,4 tys. Rynek nam sprzyja: podaż nowych mieszkań się zmniejsza, popyt utrzymuje się na wysokim poziomie, a ceny rosną. Jesteśmy przekonani, że ta sytuacja w nadchodzących kwartałach przełoży się na wzrost skali i opłacalności naszych projektów.

Od początku roku do końca września Grupa Echo Investment zaksięgowała w wyniku przekazanie klientom 1357 mieszkań, łącznie z mieszkaniami Archicomu, które wchodzi do konsolidacji.

### **Resi4Rent**

Resi4Rent - największa w Polsce firma z mieszkaniami na wynajem - nieprzerwanie rośnie i zgodnie z planem dąży do osiągnięcia celu 10 tys. lokali w najmie do 2025 r. Dziś firma ma 8,3 tys. lokali gotowych, w budowie i w przygotowaniu. Już za rok Resi4Rent będzie zarządzało 3,7 tys. gotowych mieszkań, w 2023 r. - 6 tys., by ostatecznie do końca 2024 r. osiągnąć 10 tys. mieszkań.

Mimo że profesjonalny sektor mieszkań na wynajem dopiero zaczął się rozwijać, to widać duże zainteresowanie wielu zagranicznych inwestorów, a także instytucji finansujących. Dowodami na to są transakcje zawarte na tym rynku w ostatnim roku, przy stopach kapitalizacji na podobnym poziomie, co dla innych atrakcyjnych aktywów nieruchomościowych.

### **Sektor nieruchomości komercyjnych**

Od początku roku Echo Investment sprzedało trzy biurowce w Warszawie za łączną kwotę blisko 290 mln euro: budynki Biur przy Willi i Biur przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich, a także Moje Miejsce I. Pięć kolejnych biurowców są przedmiotem zaawansowanych negocjacji. Są świetnie zaprojektowane i zlokalizowane oraz mają renomowanych najemców, co czyni z nich świetne cele inwestycyjne dla długoterminowych inwestorów.

W budowie mamy obecnie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 100 tys. mkw., a kolejne 200 tys. mkw. jest w fazie planowania. Co ważne, widzimy że po pandemicznym roku najemcy podejmują decyzje o wynajmie, zmianie biura czy jego powiększeniu. W tym roku pozyskali-

*Mimo że profesjonalny sektor mieszkań na wynajem dopiero zaczął się rozwijać, to widać duże zainteresowanie wielu zagranicznych inwestorów, a także instytucji finansujących. Dowodami na to są transakcje zawarte na tym rynku w ostatnim roku, przy stopach kapitalizacji na podobnym poziomie, co dla innych atrakcyjnych aktywów nieruchomościowych.*

śmy nowych, renomowanych najemców, jak Playtika, 3M GSC Poland, PepsiCo czy ABB, co pokazuje siłę sektora biurowego. Jesteśmy zadowoleni z wysokiego poziomu wynajęcia naszych budynków w budowie. Szacujemy, że w całym roku wynajmiemy około 70 tys. mkw., natomiast już w przyszłym roku powrócimy do średniego poziomu wynajmu ok. 100 tys. mkw.

Od zniesienia restrykcji wiosną tego roku w segmencie nieruchomości handlowych skupiliśmy się na silnym marketingu oraz wzmocnieniu centrów handlowych Libero oraz Galeria Młociny przy powrocie do normalnej działalności. Obiekty są niemal w pełni wynajęte i przyciągają nowe marki handlowe. Obydwa odnotowują wzrost odwiedzalności w porównaniu do 2019 r., a co ważniejsze – 40% wzrost obrotów najemców w porównaniu do 2019 r.

### **Sytuacja finansowa**

Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec września było to 739 mln zł. Wartość naszych aktywów to blisko 6,8 mld zł i jest o 25% wyższa niż na koniec 2020 r. Wynika to przede wszystkim z przejęcia grupy Archicom. Wartość aktywów mieszkaniowych wzrosła prawie dwa razy w porównaniu z początkiem roku.

Jesteśmy zawsze skupieni na utrzymywaniu naszej firmy w zdrowej kondycji. Obserwując zmieniające się warunki gospodarcze, od początku roku obniżyliśmy wskaźnik długu netto do wartości aktywów z 47% do 37%. W 2022 r. spodziewamy się dalszego zmniejszania tego wskaźnika.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za trzeci kwartał 2021 r.

Z poważaniem

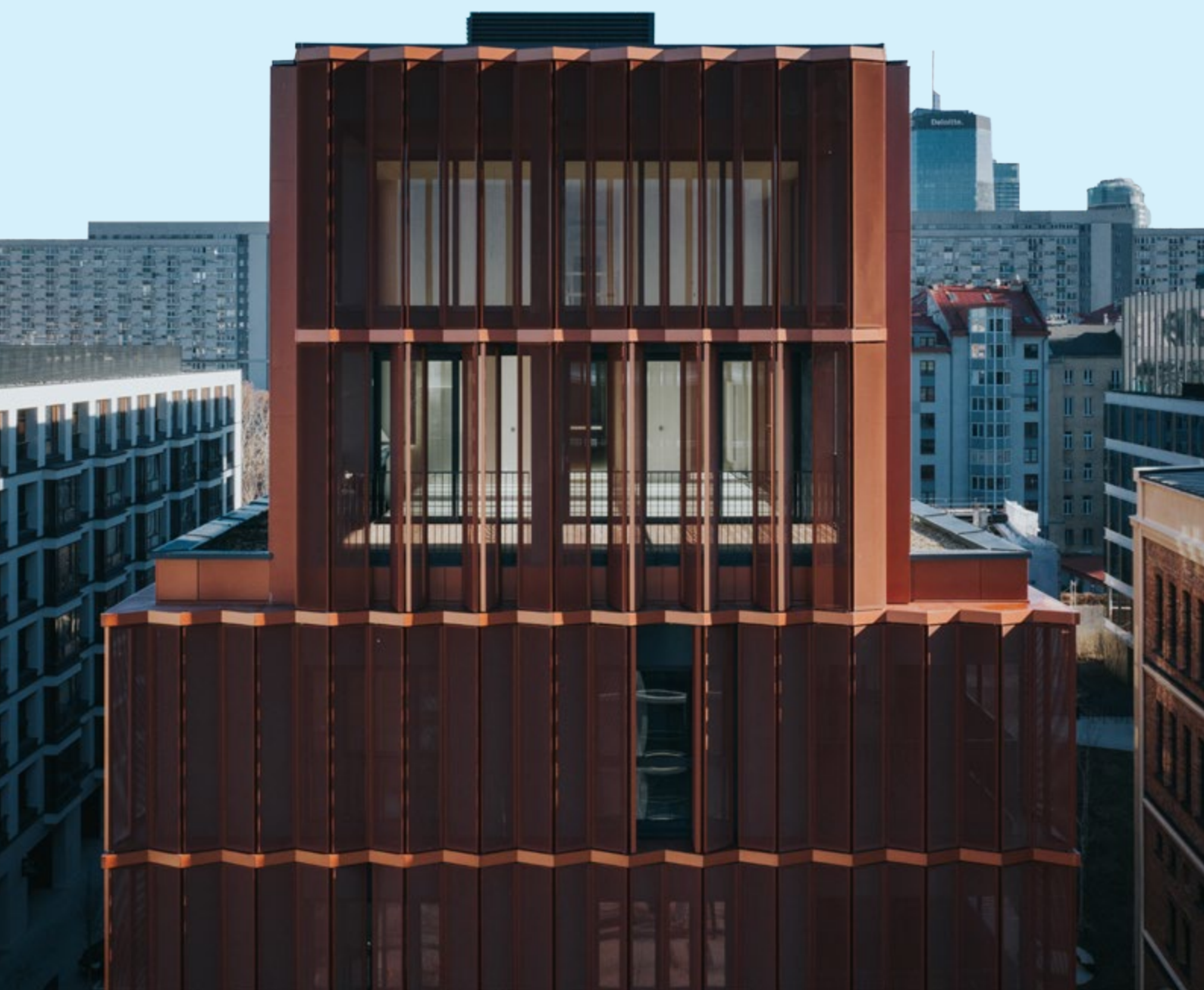


**Nicklas Lindberg**  
PREZES ECHO INVESTMENT



*CZEŚĆ 1*

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU**





**1996** rok  
Debiut Echo Investment  
na GPW

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo Investment jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami.

Spółka matka – Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36 – została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg rynku regulowanego – WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Ilekcroć w niniejszym dokumencie jest mowa o Grupie Echo Investment lub Echo Investment, oznacza to spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze wszystkimi spółkami zależnymi, łącznie z Archicom S.A. i jej spółkami zależnymi. Określenie „Grupa Echo” oznacza spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze spółkami zależnymi, z wyłączeniem Archicom S.A. i jej spółek zależnych. Określenie „Grupa Archicom” oznacza tylko spółkę Archicom S.A. i jej spółki zależne.

# Zarząd Echo Investment S.A.

---

**Nicklas  
Lindberg**  
Prezes



**Maciej  
Drozd**  
Wiceprezes  
ds. finansowych



**Artur  
Langner**  
Wiceprezes



**Rafał  
Mazurczak**  
Członek Zarządu



**Małgorzata  
Turek**  
Członek Zarządu





# Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

**Noah M.  
Steinberg**  
Przewodniczący



**Tibor  
Veres**  
Wiceprzewodniczący



**Margaret  
Dezse**  
Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Przewodnicząca  
Komitetu Audytu



**Sławomir  
Jędrzejczyk**  
Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Wiceprzewodniczący  
Komitetu Audytu



**Maciej  
Dyjas**  
Członek Rady  
Nadzorczej



**Péter  
Kocsis**  
Członek Rady  
Nadzorczej



**Bence  
Sass**  
Członek Rady  
Nadzorczej



**Nebil  
Senman**  
Członek Rady  
Nadzorczej  
Członek Komitetu  
Audytu

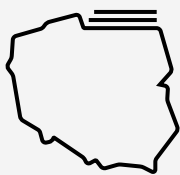


Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. „strategię rentownego wzrostu”. Zgodnie z nią, Echo Investment skoncentrowało się na działalności deweloperskiej. Tym

samym przyspieszyło obrót kapitałem oraz wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend. Nasza strategia opiera się na następujących filarach:

## STRATEGIA ECHO INVESTMENT

### POLSKA



To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

### POZYCJA LIDERA



Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że spółka będzie należała do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

### DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA



Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.

### WSPÓŁPRACA ZE SPRAWDZONYMI PARTNERAMI

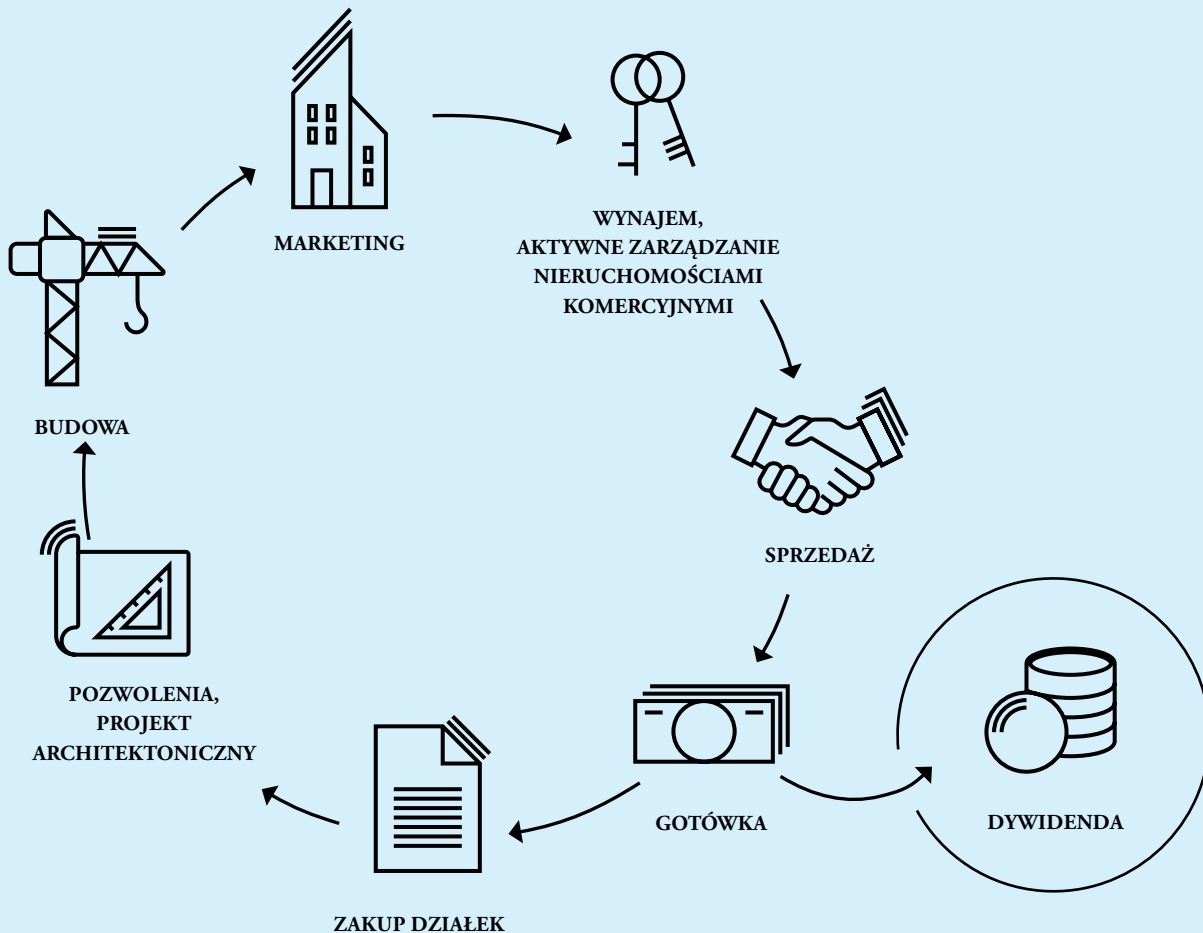


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergiczne dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzenie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Echo Investment inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

### DUŻE PROJEKTY



Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Spółka może kupować większe tereny, których jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

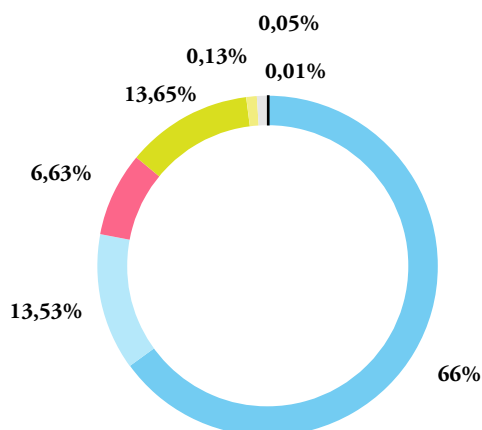


Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości

przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe. Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych;
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych - biurowców i centrów handlowych;
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace;
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A.



Liczba akcji:

|             |   |
|-------------|---|
| 272 375 784 | – Lisala Sp. z o.o. kontrolowana przez Wing IHC Zrt |
| 55 833 000  | – Nationale-Nederlanden OFE                         |
| 27 350 000  | – Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander  |
| 56 327 357  | – Pozostali akcjonariusze                           |
| 538 676     | – Nicklas Lindberg – prezes zarządu                 |
| 221 765     | – Maciej Drozd – wiceprezes zarządu                 |
| 44 000      | – Péter Kocsis – członek rady nadzorczej            |

### 4.1 Opis akcji

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

### 4.2 Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala Sp. z o.o., która jest kontrolowana przez węgierski Wing IHC Zrt.

Dane o strukturze akcjonariatu wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 28 czerwca 2021 r. oraz z powiadomień od akcjonariuszy.

# Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

# 05

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami i obligatariuszami

Spółki są Nicklas Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd - wiceprezes ds. finansowych oraz Péter Kocsis, członek rady nadzorczej.

## STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.

| Nazwisko /<br>Stanowisko w organach Spółki     | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale i głosach na<br>WZA (w przypadku akcji) |
|--|--------------------------|---|
| <b>Nicklas Lindberg</b><br>Prezes zarządu      | 538 676                  | 0,13%   |
| <b>Maciej Drozd</b><br>Wiceprezes Zarządu      | 221 765                  | 0,05%   |
| <b>Péter Kocsis</b><br>Członek Rady Nadzorczej | 44 000                   | 0,01%   |

## STAN POSIADANIA OBLIGACJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.

| Nazwisko /<br>Stanowisko w organach Spółki | Liczba posiadanych obligacji                               |
|--|--|
| <b>Nicklas Lindberg</b><br>Prezes zarządu  | 229 (kod ECH1022)  |
| <b>Maciej Drozd</b><br>Wiceprezes Zarządu  | 219 (kod ECH0522)<br>50 (kod ECH0923)<br>316 (kod ECH1022) |

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki na dzień publikacji raportu,

nie był nim 30 września 2021 r. i w trakcie trzech kwartałów 2021 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

## 6.1 Sprzedaż budynku Biura przy Willi

Grupa Echo Investment zawarła 11 marca 2021 r. umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Nowym właścicielem jest KGAL Group, wiodący niezależny zarządzający inwestycjami i aktywami. Budynek został sprzedany za około 86,7 mln EUR. Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększona o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Ta druga przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe.

Budynek Biur przy Willi otrzymał pozwolenie na użytkowanie w kwietniu 2020 r. i jest w pełni wynajęty i użytkowany przez m.in. WeWork, Accenture, Grupa Citi, Echo Investment, kawiarnię Etno Cafe i restauracja Munja. Budynek Biur przy Willi ma 13. pięter, 55 m wysokości oraz 16,6 tys. mkw. powierzchni najmu.



Budynek Biur przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich w Warszawie





## 6.2 Emisja obligacji o łącznej wartości 195 mln zł

Inwestorzy instytucjonalni objęli 17 marca 2021 r. obligacje Echo Investment S.A. o łącznej wartości 195 mln zł. Obligacje mają 4 lata zapadalności. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Agentem nowej emisji jest mBank S.A. Pieniądze pozyskane z emisji obligacji Echo Investment planuje wykorzystać na finansowanie rozwoju biznesu oraz spłatę obligacji zapadających na koniec pierwszego kwartału tego roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. W związku z emisją obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia 1 475 sztuk obligacji własnych o wartości nominalnej 10.000 PLN każda (kod ISIN PLECHPS00225).

## 6.3 Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom S.A.

Echo Investment zawarło 22 kwietnia umowę nabycia pakietu akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów. Sprzedającymi byli założyciele firmy, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Cena za akcje wyniosła 429 mln zł. Echo Investment zapłaciło 241 mln zł w dniu zawarcia transakcji, a pozostałe 188 mln zł – w wyemitowanych obligacjach o terminie zapadalności 3,5 r., oprocentowanych według rocznej stopy 5%. Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne, które prowadzą działalność deweloperską poza Wrocławiem i przyległymi gminami oraz działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Aktywa te zostały odsprzedane założycielom firmy. Projekty deweloperskie zakupili Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki za 131 mln zł (płatne w dwóch ratach), natomiast studio projektowe – Dorota Jarodzka-Śródka oraz Kazimierz Śródka za 2,4 mln zł.



Dodatkowo, w dniu zamknięcia transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Echo Investment S.A. lub podmiot wskazany przez spółkę jest uprawniony do zakupu pozostałych w rękach sprzedających akcji Archicom S.A., stanowiących 8,31% kapitału zakładowego uprawniających 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu. Opcja będzie możliwa do wykorzystania do 15 marca 2023 r.

Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu. Po sfinalizowaniu transakcji grupa Echo-Archicom jest największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce – tylko w 2021 r. rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. Przejęcie jest zgodne ze strategicznym celem Echo Investment, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym. Archicom działa głównie we Wrocławiu, a od 2016 r. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych. Firma wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A., jednocześnie z zamknięciem transakcji nastąpiły zmiany we władzach spółki. Prezesem został Waldemar Olbryk (który zrezygnował w związku z tym z zasiadania w zarządzie Echo Investment), a członkami zarządu – Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek oraz Rafał Mazurczak objęli natomiast stanowiska członków Rady Nadzorczej.

## 6.4 Publikacja pierwszego raportu zrównoważonego rozwoju Echo Investment

Idea dobrze rozwijających się miast, projekty „destinations”, kwestia zieleni i ochrony drzew, dobre relacje z klientami i sąsiadami, a także bezpieczeństwo na budowach – to priorytetowe kwestie opisane w pierwszym raporcie zrównoważonego rozwoju 2020 Echo Investment. Jest to pierwsza publikacja firmy na temat celów, zarządzania i podejmowanych działań w obszarze ESG. W publikacji opisane są również kluczowe dla firmy projekty z obszaru zrównoważonego rozwoju.

Ze względu na dużą skalę działania i liczbę projektów, Echo Investment ma znaczący wpływ na funkcjonowanie największych miast w Polsce. Dlatego stara się, by nasze projekty, oprócz wymiaru biznesowego, spełniały też wymogi dobrej urbanistyki i były miastotwórcze. Zgodnie ze strategią biznesową, Echo Investment buduje duże, wielofunkcyjne projekty 'destinations' – miejsca, które przyciągają ludzi. W ten sposób włącza się w miejskie polityki zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałając rozlewaniu się miast na przedmieścia, promuje nowoczesny transport i wdraża ideę miasta 15-minutowego, a dodatkowo oddaje miastom tereny, które dotychczas były zamknięte i zdegradowane.

Tworząc projekty „destinations” Echo Investment czerpie ze swojego 25-letniego doświadczenia współtworzenia polskich miast. To inwestycje, które są spójnie zaprojektowane, dostarczają miastu wysokiej jakości przestrzeni publicznych i zieleni, szanują historię miejsca i powstają zgodnie z najnowszymi światowymi trendami w urbanistyce, jak ekologia, ekonomia współdzielenia, promowanie transportu publicznego oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

Działalność deweloperska jest nierozzerwalnie związana z budowlaną. Dlatego Echo Investment przykładając szczególną wagę do kwestii bezpieczeństwa na swoich placach budowy.

Echo Investment rozpoczęło dobrowolne raportowanie informacji niefinansowych w Raporcie zrównoważonego rozwoju ze względu na dojrzałość firmy oraz coraz większą wagę, jaką do prowadzenia odpowiedzialnego biznesu przykładają partnerzy biznesowi, kontrahenci, klienci, akcjonariusze i inni interesariusze spółki. Raport będzie publikowany corocznie. Raport został przygotowany zgodnie ze standardami GRI (Global Reporting Initiative) w wersji CORE. W proces powstawania raportu zaangażowało się ponad 70 osób, w tym szerokie grono bezpośrednich interesariuszy, m.in. pracowników, partnerów biznesowych, inwestorów giełdowych, klientów indywidualnych, media, organizacje branżowe i przedstawiciele samorządów.

W drugiej połowie roku Echo Investment rozpoczęło z Fundacją Łąka program Echo-Łąka. Ze względu na dużą liczbę projektów, Grupa ma znaczący wpływ na rozwój i funkcjonowanie największych miast w Polsce. Dlatego uruchomiła program społeczny, polegający na zakładaniu miejskich łąk kwietnych, które pozytywnie wpływają na miejski mikroklimat, bioróżnorodność i ograniczają smog. Pierwsze łąki zostały już założone w Warszawie przy ul. Towarowej, w Łodzi obok zrównoważonego osiedla Zenit oraz w Poznaniu, w okolicy planowanej inwestycji przy ul. Opieńskiego. Będą to łąki wieloletnie, zajmą łącznie około 4 tys. mkw. i znajdują się na terenach zarządzanych przez miejskie instytucje, które udostępniły tereny dla programu na kilka najbliższych lat. Kolejna łąka powstanie również w Kielcach, w sąsiedztwie siedzimy firmy. Echo Investment zamierza rozwijać program w najbliższych latach, by wkład firmy w poprawę klimatu i estetyki miast był zauważalny.



W ramach współpracy Echo Investment i Fundacji Łąka jesienią założone zostały cztery łąki kwietne w Warszawie, Poznaniu i Łodzi.





## 6.5 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 28 czerwca 2021 r. Podjęto standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2020 r., przyjęto sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2020 oraz o wynagrodzeniach, udzieliło absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej oraz przyjęło uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego zysku.

Zysk netto osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym 2020 w wysokości 57 824 852,68 zł, powiększony o kwotę 45 347 792,82 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego – co stanowi łącznie 103 172 645,50 zł – został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,25 zł. Data ustalenia prawa do dywidendy została określona na dzień 26 lipca 2021 r., a termin wypłaty – na 5 sierpnia 2021 r. Uchwała została w pełni wykonana.

## 6.6 Sprzedaż budynku Biura przy Warzelni

Deka Immobilien, międzynarodowa firma inwestycyjna i zarządzająca aktywami, 5 sierpnia 2021 r. kupiła Biura przy Warzelni, największy biurowiec kompleksu Browarów Warszawskich, a także zabytkową Warzelnię. Budynki zostały sprzedane za około 152,3 mln EUR.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę najmu. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynków, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe. Podstawowe postanowienia umowy najmu przewidują wynajęcie sprzedającemu na okres 10 lat powierzchni przeznaczonej na prowadzenie przez podnajemców działalności gastronomicznej w budynkach Piwnice Czasu i Warzelnia.

Biura przy Warzelni to część wielofunkcyjnego kompleksu Browarów Warszawskich. Aktywo składa się z siedmiokondygnacyjnego budynku biurowego, zabytkowej Warzelni, Ogrodu Centralnego oraz historycznych piwnic leżakowni. Nieruchomość została oddana do użytku we wrześniu 2020 r., ma 29,6 tys. mkw. powierzchni najmu oraz dwupoziomowy parking podziemny ze 180 miejscami postojowymi. Część biurowa jest wynajęta renomowanym firmom, takim jak Grupa Żywiec, Allen & Overy, MDDP, Point72 czy Playtika. Parter zajmują restauracje i siłownia. Podziemna część budynku połączona jest z zabytkowymi piwnicami, gdzie działa oryginalny koncept lwowskiej Grupy Kumpel – Browar Warszawski z warzonym na miejscu piwem.



Budynek Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich



## 6.7 Umowa kredytowa na budowę 1,4 tys. lokali na wynajem Resi4Rent

Konsorcjum banków, z Bankiem Pekao jako liderem, Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz Bankiem BNP Paribas, udzieliło ponad 248 mln zł kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 15 mln zł kredytu VAT na budowę pięciu kolejnych projektów z lokalami w abonamencie Resi4Rent. W finansowanych projektach łącznie znajdzie się około 1,4 tys. lokali w Warszawie oraz Krakowie. Trzy inwestycje są już w trakcie budowy, budowa dwóch ruszy w nadchodzących miesiącach. Jest to już trzecia transza projektów Resi4Rent, którą sfinansowały renomowane banki i instytucje finansowe.

Obecnie Resi4Rent ma już blisko 6 tys. lokali w Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku, Krakowie, Łodzi i Poznaniu, z czego ponad 2 tys. to lokale gotowe i wynajęte. Do 2025 r. firma będzie miała w portfolio 10 tys. mieszkań. Wszystkie wynajmowane lokale Resi4Rent są nowe, komfortowo wykończone i wyposażone w niezbędne sprzęty AGD i podstawowe meble. W cenie abonamentu klienci mają możliwość korzystania z sieci Wi-Fi, dostęp do panelu pozwalającego m.in. na zarządzanie umowami oraz dedykowane biuro obsługi. Do klientów Resi4Rent należą przede wszystkim młodzi na starcie, single, obcokrajowcy, studenci, a także rodziny z dziećmi i seniorzy. 75% klientów firmy stanowią osoby poniżej 34. roku życia.

## 6.8 Ustanowienie publicznego programu emisji obligacji

Zarząd Echo Investment S.A. 26 sierpnia 2021 r. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w EUR. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej, przeprowadzanej po zatwierdzeniu prospektu podstawowego przez Komisję Nadzoru Finansowego. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalone przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Funkcję Agenta oferującego i globalnego koordynatora pełnić będzie Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

**300** mln PLN

---

Maksymalna wartość obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach publicznego programu

## 7.1 Sprzedaż biurowca Moje Miejsce I w Warszawie

Biurowiec Moje Miejsce I, który jest częścią wielofunkcyjnej inwestycji „destination” na warszawskim Dolnym Mokotowie, 7 października 2021 r. został sprzedany inwestorowi instytucjonalnemu działającemu na rynku nieruchomości. Biurowiec ma 19 tys. mkw. powierzchni i jest prawie w pełni wynajęty renomowanym najemcom, jak Grupa Havas, Mastercard, Hebe, Corteva, i CitySpace.

Wartość transakcji wyniosła 47,3 mln EUR. Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku, gwarancji czynszowej oraz umowę o wykonanie prac wykończeniowych i usług dodatkowych.

Biurowiec jest częścią miastotwórczej inwestycji Moje Miejsce, zaprojektowanej przez znaną pracownię JEMS Architekci. Echo Investment stworzyło wielofunkcyjny kwartał miejski, który łączy budynki biurowe, mieszkania, punkty usługowe i dobrze zaprojektowaną przestrzeń publiczną.

## 7.2 Zakup nieruchomości w Warszawie i zgoda Rady Warszawy na realizację na niej inwestycji mieszkaniowej

Echo Investment podpisało 21 października 2021 r. ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Sprzedającymi są spółki MBP 1 Sp. z o.o. oraz MBP 2 Sp. z o.o., które wchodzi w skład grupy Immofinanz. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi 46,1 tys. mkw. Wartość transakcji wyniosła 221,6 mln zł.

Transakcja została zawarta w konsekwencji spełnienia się warunku zawieszającego, jakim była zgoda Rady Warszawy na realizację na tej nieruchomości inwestycji mieszkaniowej w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej. Rada zgodziła się na projekt proponowany przez Echo Investment na sesji 9 września 2021 r.

Planowana inwestycja Echo Investment zakłada, że biurowce starszej generacji przy ul. Wołoskiej zostaną zastąpione przez nowoczesne budynki, w których znajdzie się 1250-1600 mieszkań. Mieszkańcy dzielnicy zyskają szereg dodatkowych inwestycji. Echo Investment wybuduje dla miasta szkołę dla 450 dzieci, która daleko wykracza ponad wymagania, jakie są stawiane w specustawie mieszkaniowej. To pierwsza publiczna szkoła w Polsce zbudowana dla miasta przez prywatnego inwestora i najważniejsza inwestycja towarzysząca w ramach projektu. Oprócz szkoły, Echo Investment zagospodaruje trzy hektary zieleni, poprawi lokalną infrastrukturę zieloną i komunikacyjną, czy skanalizuje naziemną linię wysokiego napięcia. Projekty inwestycji mieszkaniowej, terenów zielonych oraz szkoły powstały w renomowanych pracowniach BBGK oraz WWAA.

Inwestycja będzie realizowana wspólnie z grupą Archicom, która 4 listopada 2021 r. podpisała przedwstępną umowę zakupu części działki od Echo Investment, na której powstanie około 260 mieszkań.



Planowane osiedle przy ul. Wołoskiej w Warszawie pozwoli przełamać monokulturę biurową Służewca oraz uzupełnić infrastrukturę edukacyjną i zieloną w tej dzielnicy.

### 7.3 Emisja obligacji o wartości 172 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

Echo Investment S.A. wyemitowało 10 listopada 2021 r. obligacje kuponowe o łącznej wartości 172 mln zł, w ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Termin zapadalności to 10 listopada 2025 r. Obligacje są niezabezpieczone i zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W związku z emisją, Echo Investment S.A. nabyło w celu umorzenia 6 211 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258 oraz 1 519 sztuk obligacji oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00282.

**172** mln PLN

wartość wyemitowanych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

O zamiarze emisji obligacji spółka poinformowała inwestorów 6 września 2021 r.

### 7.4 Uchwała w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2021 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 18 listopada 2021 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniesie 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Na zaliczkę składa się kwota 14 mln zł, która nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego w pierwszej połowie 2021 r., wykazanego w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta Deloitte Audit Sp. z o.o. Sp.k., oraz kwota 76,8 mln zł pochodząca z Funduszu Dywidendowego. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona 28 grudnia 2021 r. Będą do niej uprawnieni wszyscy akcjonariusze posiadający akcje Spółki 21 grudnia 2021 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej w terminie do dnia wypłaty.



# Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

# 08

## 8.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce



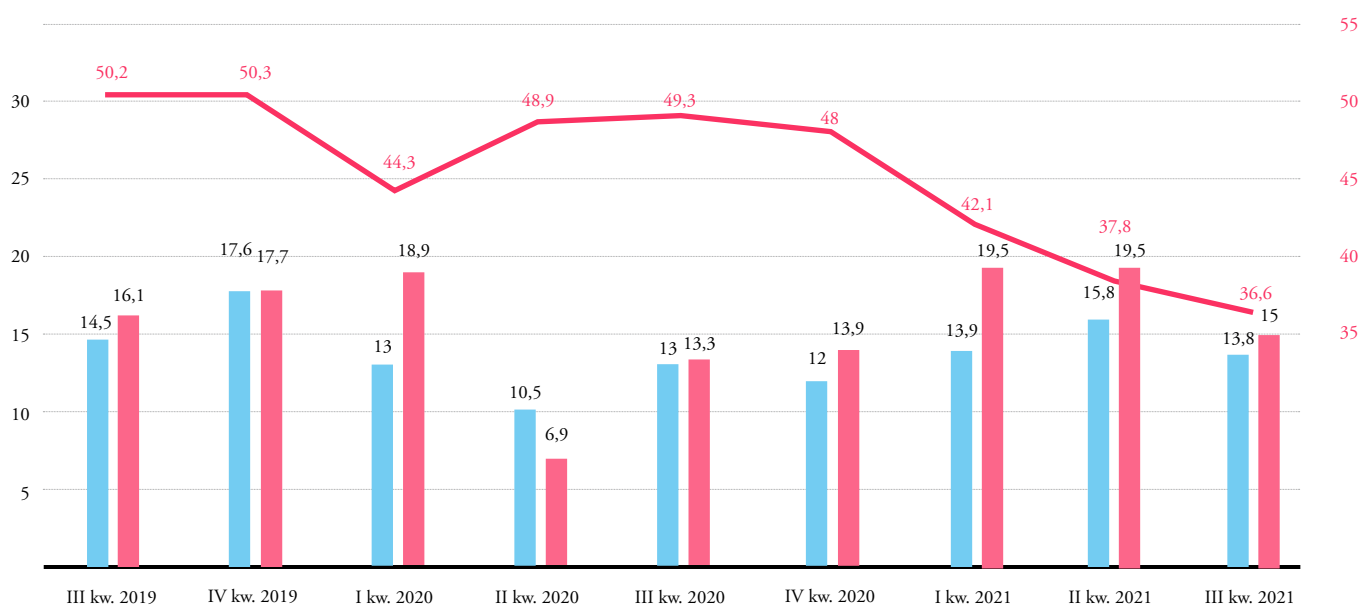
Deweloperzy działający w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi sprzedali w trzecim kwartale 2021 r. 15 tys. mieszkań, osiągając wynik o 23 proc. mniejszy niż w poprzednim kwartale – wynika z badań firmy doradczej JLL. Ich zdaniem, sprzedaż mogłaby być jeszcze wyższa, gdyby produkcja mieszkań nadążała za popytem.

W III kwartale do sprzedaży wprowadzono prawie 13,8 tys. lokali – podobnie jak w pierwszym kwartale bieżącego roku i niewiele więcej niż średnia kwartalna z dotkniętego pandemią 2020 r. Oferta mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym wyniosła 36,6 tys. i zmniejszyła się o 26 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- Bardzo optymistyczna
- Optymistyczna
- Stabilna
- Pesymistyczna
- Bardzo pesymistyczna

### MIESZKANIA SPRZEDANE I WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ WIELKOŚĆ OFERTY [W TYS. SZTUK]



Źródło: JLL



– mieszkania wprowadzone do sprzedaży



– mieszkania sprzedane



– liczba mieszkań w ofercie

Ekspert JLL wyjaśniają zjawisko dobrej sprzedaży mieszkań w trzecim kwartale niskimi stopami procentowymi, chęcią ochrony oszczędności przed rosnącą inflacją, dostępnością tanich kredytów oraz stabilną sytuacją na rynku pracy, czyli niskim poziomem bezrobocia oraz wzrostem wynagrodzeń. Na liczbę sprzedawanych mieszkań zaczynają jednak wpływać ograniczona oferta lokali dostępnych na

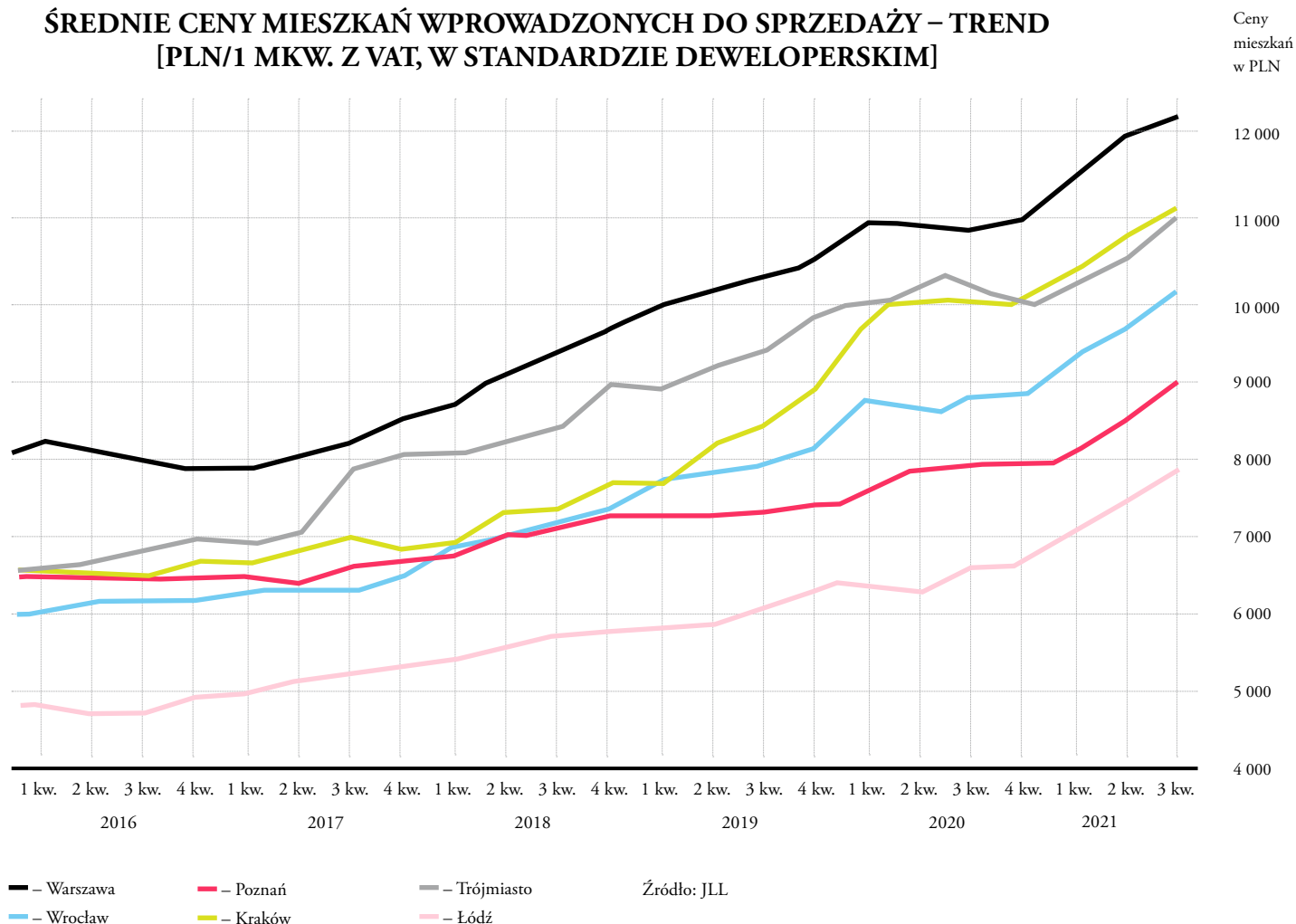
rynku oraz rosnące ceny. Na sześciu największych rynkach w Polsce ceny nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań wyraźnie wzrosły w porównaniu do poprzedniego kwartału. Najwyższy, bo aż 23-procentowy wzrost został odnotowany we Wrocławiu. W Poznaniu ceny mieszkań zwiększyły się o 19 proc., w Krakowie - o 14 proc., natomiast jednocyfrowe

wzrosty zaobserwowano w Warszawie, Trójmieście i Łodzi (odpowiednio 7 proc., 6 proc., 4 proc.).

Na wzrost cen mieszkań wpływa kilka czynników. Koszty realizacji, które są trudne do przewidzenia w dłuższej perspektywie powodują, że deweloperzy zakładają wyższe budżety rozpoczynanych inwestycji i z tego powodu następnie zwiększają ceny mieszkań wprowadzanych do sprzedaży. Rosną ceny materiałów i usług budowlanych, a dodatkowo pojawia się coraz więcej trudności w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę.

Na początku października Rada Polityki Pieniężnej podniosła stopy procentowe, w tym główną stopę referencyjną z 0,1 proc. do 0,5 proc., natomiast na początku listopada - o kolejne 0,75 punktów bazowych. Decyzja RPP, w warunkach dużego popytu i ograniczonej podaży mieszkań, może mieć stabilizujący wpływ na rynek. Przy niskiej nowej ofercie mieszkań schłodzi stronę popytową: część inwestorów zdecyduje się zatrzymać pieniądze na lokatach zamiast kupować mieszkanie, a pozostali klienci będą ostrożniej zaciągać kredyty hipoteczne z uwagi na rosnące w przyszłości raty kredytowe.

## ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ WPROWADZONYCH DO SPRZEDAŻY – TREND [PLN/1 MKW. Z VAT, W STANDARDZIE DEWELOPERSKIM]



## 8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

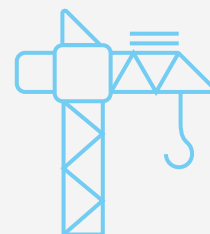
Realizując strategiczny cel osiągnięcia pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym, 22 kwietnia 2021 r. Echo Investment przejęło pakiet 66% akcji wrocławskiej firmy deweloperskiej Archicom. Spółka ta pod koniec pierwszej połowy roku miała około 17% udziałów we wrocławskim rynku, co plasowało ją na pozycji niekwestionowanego lidera rynku. Grupa Echo-Archicom jest obecnie największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce, biorąc pod uwagę łączną realizację mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. W trzech kwartałach 2021 r. obie spółki sprzedały klientom łącznie 2322 mieszkania, a dodatkowo Resi4Rent – platforma mieszkań na wynajem – oddała do użytku kolejne 834 lokale.

W budowie mają około 3,8 tys. lokali na sprzedaż, z czego około 1,6 tys. zostanie zakończona w czwartym kwartale tego roku. Na przyszłość obie spółki przygotowują około 15 tys. lokali, których start budowy zaplanowany jest na najbliższe 5 lat.

Do końca września 2021 r. Echo Investment sprzedało 1274 mieszkania – o 15% więcej niż w analogicznym okresie 2020 r. Natomiast Archicom sprzedał w tym czasie 1048 mieszkań, dynamika w tej firmie wyniosła 35% rok do roku (dane dotyczą grupy Archicom S.A. z wyłączeniem Archicom Polska, które nie było przedmiotem zakupu przez Echo Investment).

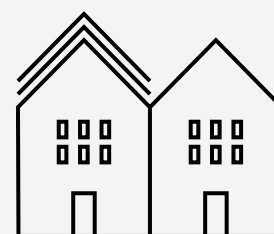
### PROJEKTY MIESZKANIOWE, KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZĘŁA SIĘ W 2021 R.

| Inwestor        | Projekt   | Liczba mieszkań | Planowany termin zakończenia |
|-----------------|---|-----------------|------------------------------|
| Echo Investment | Osiedle ZAM I<br>Kraków, ul. Rydlówka                           | 115             | II kw. 2022                  |
| Echo Investment | Osiedle Enter II<br>Poznań, ul. Naramowice                      | 157             | IV kw. 2022                  |
| Echo Investment | Osiedle Enter III<br>Poznań, ul. Naramowice                     | 166             | IV kw. 2022                  |
| Echo Investment | Fuzja III<br>Łódź, ul. Tymienieckiego                           | 160             | IV kw. 2022                  |
| Echo Investment | Zenit I<br>Łódź, ul. Widzewska                                  | 168             | I kw. 2023                   |
| Archicom        | Olimpia Port M36, M38<br>Wrocław, ul. Vespucciego               | 88              | III kw. 2022                 |
| Archicom        | Olimpia Port M24, M25, M26<br>Wrocław, ul. Vespucciego          | 182             | I kw. 2023                   |
| Archicom        | Browary Wrocławskie BA2, BA3<br>Wrocław, ul. Jedności Narodowej | 246             | II kw. 2023                  |
| <b>Razem</b>    |   | <b>1 282</b>    |                              |



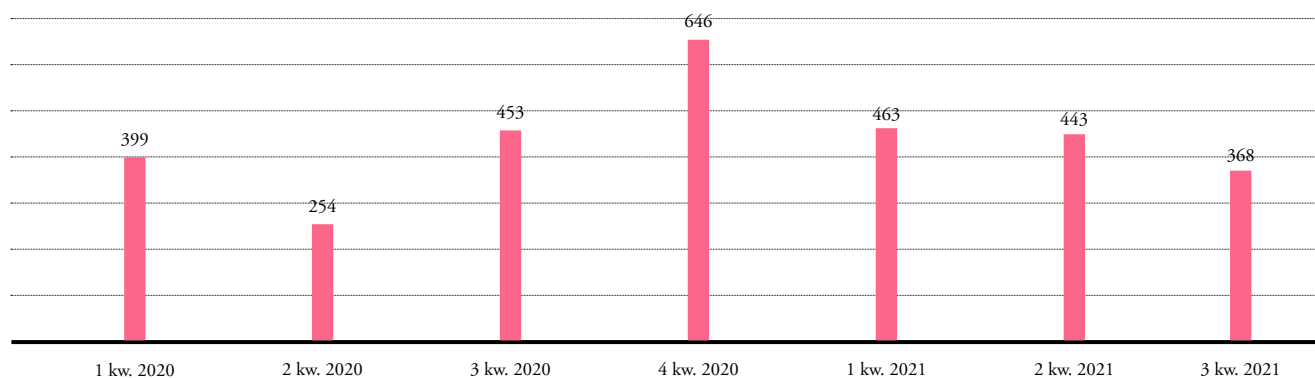
## PROJEKTY MIESZKANIOWE, KTÓRYCH BUDOWA ZAKOŃCZYŁA SIĘ W 2021 R.

| Inwestor        | Projekt   | Liczba mieszkań |
|-----------------|---|-----------------|
| Echo Investment | Nasze Jeżyce I<br>Poznań, ul. Szczepanowskiego                  | 142             |
| Echo Investment | Nasze Jeżyce II<br>Poznań, ul. Szczepanowskiego                 | 162             |
| Archicom        | Olimpia Port M30, M31<br>Wrocław, ul. Vespuciego                | 152             |
| Archicom        | Olimpia Port M32, M33<br>Wrocław, ul. Vespuciego                | 56              |
| Archicom        | Browary Wrocławskie L3<br>Wrocław ul. Jedności Narodowej        | 31              |
| Archicom        | Browary Wrocławskie BP3 i BP4<br>Wrocław ul. Jedności Narodowej | 149             |
| Archicom        | Stoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23<br>Wrocław, ul. Lubomierska  | 107             |
| Archicom        | Awipolis L1<br>Wrocław, ul. Władysława Chachaja                 | 76              |
| Archicom        | Awipolis L2<br>Wrocław, ul. Władysława Chachaja                 | 110             |
| Archicom        | Planty Raławickie R1, R2, R3, R4<br>Wrocław, ul. Wichrowa       | 248             |
| Archicom        | Cztery Pory Roku J15<br>Wrocław, ul. Krzysztofa Komedy          | 99              |
| <b>Razem</b>    |   | <b>1 440</b>    |

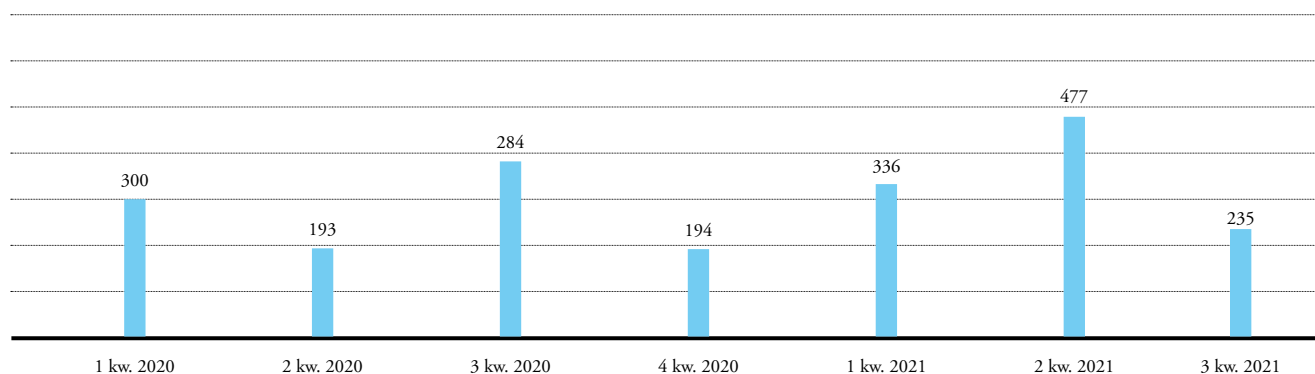


Zenit będzie pierwszym osiedlem mieszkaniowym zaprojektowanym zgodnie ze strategią zrównoważonego rozwoju Łodzi. Powstaje przy ul. Widzewskiej i zastąpi niedawno zamknięty hipermarket z parkingiem.

## SPRZEDAŻ MIESZKAŃ GRUPY ECHO [W SZT.]



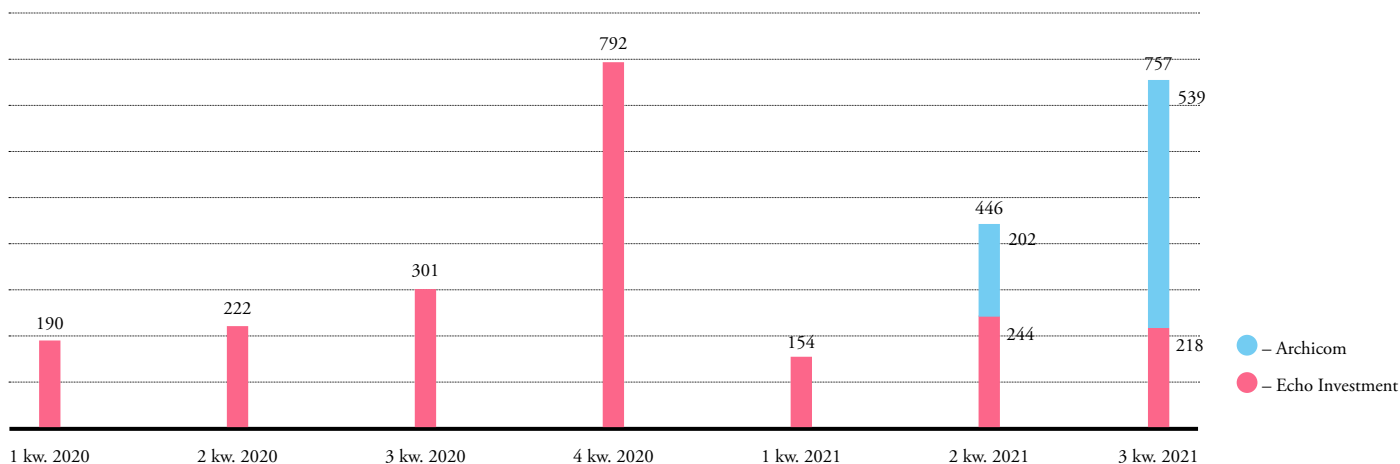
## SPRZEDAŻ MIESZKAŃ GRUPY ARCHICOM [W SZT.]



Od początku roku do końca czerwca grupa Echo Investment-Archicom przekazała klientom blisko 1,2 tys. mieszkań. Z powodu harmonogramu budów, na

drugą połowę roku przypada zwykle zdecydowana większość przekazania. To zjawisko jest widoczne również w tym roku.

## MIESZKANIA, KTÓRE ZOSTAŁY ZAKSIĘGOWANE W WYNIKU GRUPY ECHO INVESTMENT-ARCHICOM [W SZT.]



### 8.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent jest już największą instytucją wynajmującą mieszkania w Polsce, która ma obecnie ponad 2,3 tys. gotowych i wynajmowanych lokali.

Od początku roku firma wprowadziła na rynek ponad 900 lokali w abonamencie przy ul. Suwak i Taśmowej w Warszawie oraz w Gdańsku przy ul. Kołobrzeskiej.

W sierpniu firma pozyskała finansowanie na budowę 1,4 tys. lokali na wynajem w pięciu lokalizacjach. Konsorcjum banków, z Bankiem Pekao jako liderem, Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz Bankiem BNP Paribas, udzieliło ponad 248 mln zł kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 15 mln zł kredytu VAT na budowę pięciu kolejnych projektów z lokalami w abonamencie Resi4Rent. W finansowanych

projektach łącznie znajdzie się ponad 1,4 tys. lokali w Warszawie oraz Krakowie. To już trzecia transza projektów Resi4Rent, która została sfinansowana przez renomowane instytucje finansowe.

Od początku roku Resi4Rent rozpoczęło budowę czterech projektów w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, w których znajduje się około 1,5 tys. lokali. Jeszcze w czwartym kwartale 2021 r. rozpocznie się budowa kolejnych trzech projektów z blisko 900 lokalami.

Docelowo, do 2025 r. firma będzie miała minimum 10 tys. lokali w sześciu największych polskich miastach – w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.



# Nieruchomości komercyjne – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

# 09

## 9.1 Rynek biurowy w Warszawie



Warszawski rynek biurowy wzrósł od początku 2021 r. jedynie o 4% i obecnie ma wielkość 6,16 mln mkw. W budowie pozostaje dodatkowo 374 tys. mkw. powierzchni. W samym III kwartale 2021 r. deweloperzy oddali do użytku 67,6 tys. mkw. biur.

W pierwszych trzech kwartałach 2021 r. popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie przekroczył 398 tys. mkw., z czego ponad 149 tys. mkw. przypadło na trzeci kwartał. Od lipca do września brokerzy zaobserwowali też pierwsze oznaki zwiększonej aktywności najemców – wynajęto ponad 149 tys. mkw. powierzchni biurowej. Najwyższy udział w strukturze popytu miały nowe umowy – 53,5%, uwzględniając umowy przednajmu. Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów z najemcami odpowiadały za 42% zarejestrowanego popytu, a ekspansje – 4,5%. Według analityków z CBRE, 64% najemców podejmowało decyzje o wydzierżawieniu większej ilości miejsca niż poprzednio, podczas gdy tylko 12% decydowało się na zmniejszenie zajmowanej przestrzeni biurowej.

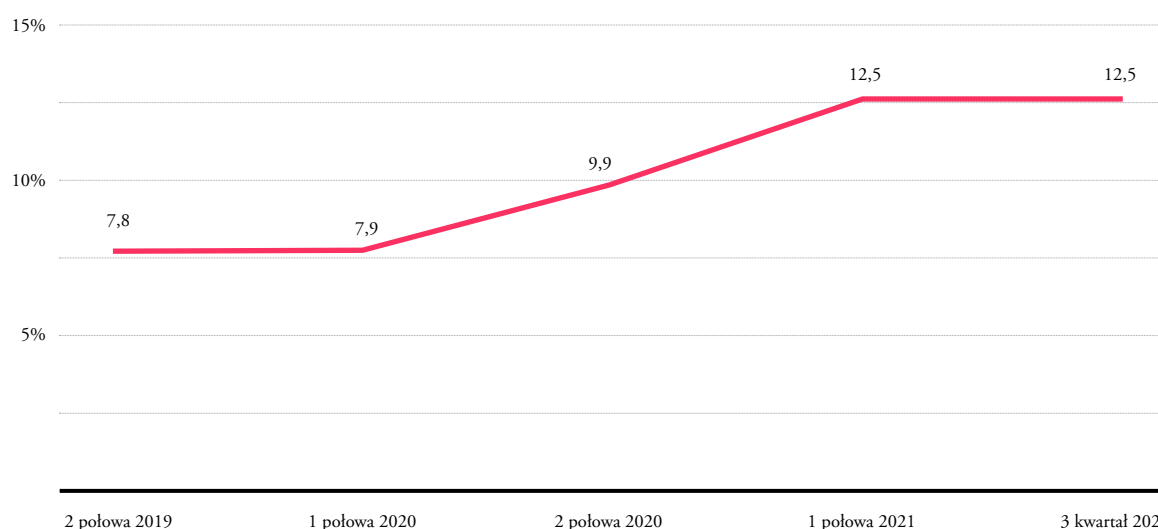
Według analityków z Knight Frank obecna aktywność deweloperów może sprawić, że 2022 r. będzie jednym z najsłabszych pod względem podaży. Projekty z terminem realizacji w 2022 r. mają łącznie ponad 230 tys. mkw. powierzchni biurowej. Poziom ten jest bezpośrednią konsekwencją COVID-19 i związaną z tym niepewnością, która zaowocowała wstrzymaniem rozpoczynania nowych inwestycji do czasu zakończenia pandemii i powrotu najemców do pełnej aktywności w biurach. Obecnie wielkość powierzchni biurowych w budowanych projektach jest najniższa od dekady i wynosi jedynie 353 tys. mkw.

Współczynnik niewynajętej powierzchni w Warszawie jest stabilny: nie zmienił się w porównaniu do poprzedniego kwartału i wynosi 12,5%. Z kolei w odniesieniu do porównywalnego okresu 2020 r. współczynnik ten wzrósł o 2,9 pp.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- Bardzo optymistyczna
- Optymistyczna
- Stabilna
- Pesymistyczna
- Bardzo pesymistyczna

### WSPÓŁCZYNNIK NIEWYNAJĘTEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE [%]



Źródło: PINK

## 9.2 Rynek biurowy w miastach regionalnych



Na koniec III kwartału 2021 r. współczynnik pustostanów oszacowany dla ośmiu głównych biurowych rynków regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) wynosił 13,5%, co daje łącznie 805,6 tys. mkw. powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz. To więcej niż w poprzednim kwartale o 0,1 pp., natomiast o 1,6 pp. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Najwyższy współczynnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi (16,8%), zaś najniższy w Szczecinie – 5,8%. To dane przygotowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK) na podstawie wiedzy głównych firm doradczych.

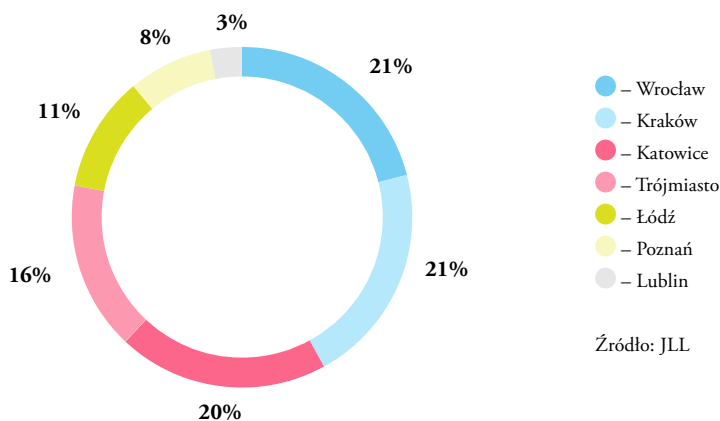
Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w ośmiu głównych aglomeracjach regionalnych wyniosły 5,9 mln mkw. Za Warszawą, która pozostaje największym rynkiem biurowym w Polsce, plasuje się Kraków (1,6 mln mkw.), Wrocław (1,2 mln mkw.) oraz Trójmiasto (923 tys. mkw.).

Od lipca do września 2021 r. deweloperzy oddali do użytkowania 4 inwestycje o łącznej powierzchni 19,3 tys. mkw. Popyt osiągnął w tym czasie 113,1 tys. mkw. Najwyższy udział miały nowe umowy (66%), z kolei renowacje stanowiły 26%, a ekspansje - zaledwie 8% wszystkich transakcji. Łącznie od początku roku popyt na biura w miastach regionalnych wyniósł ponad 379 tys. mkw.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

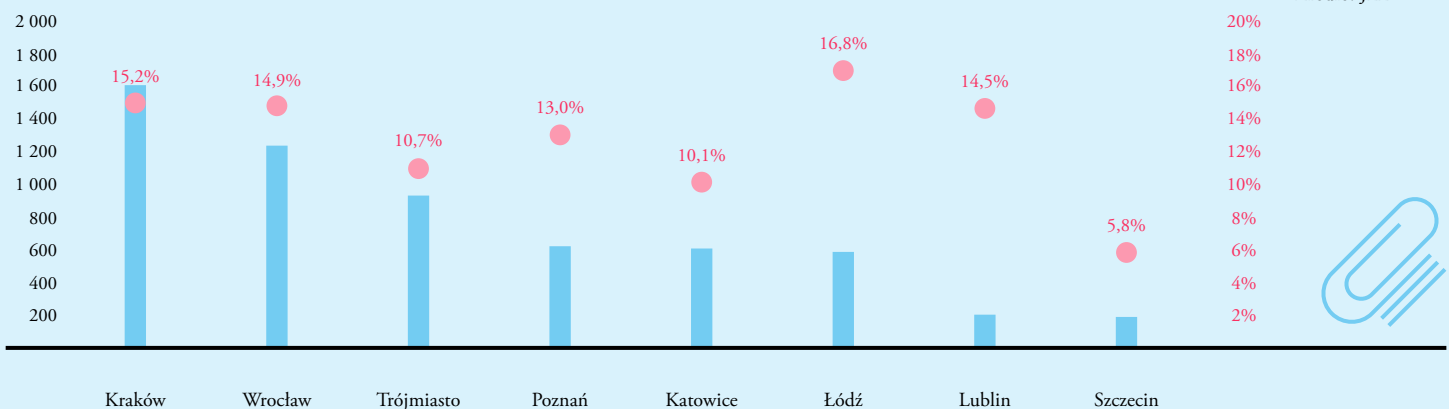
- Bardzo optymistyczna
- Optymistyczna
- Stabilna
- Pesymistyczna
- Bardzo pesymistyczna

### POWIERZCHNIA W BUDOWIE (NAJWIĘKSZE RYNKI BIUROWE W POLSCE POZA WARSZAWĄ)



Źródło: JLL

### PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW (NAJWIĘKSZE RYNKI BIUROWE W POLSCE POZA WARSZAWĄ, III KW. 2021 R.) [TYS. MKW. / %]



Źródło: JLL

## 9.3 Rynek nieruchomości handlowych



W III kwartale 2021 r. deweloperzy dostarczyli na rynek 98 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Analitycy JLL twierdzą, że w całym roku rynek powiększy się o ponad pół miliona mkw. powierzchni handlowej, z czego 40% będą stanowiły parki handlowe. Zauważalne jest, że coraz większą popularnością wśród klientów cieszą się małe formaty: parki handlowe i centra typu „convenience”. Choć na galerie handlowe przypada 61% całkowitej powierzchni nowoczesnego handlu detalicznego, to ich udział w podaży systematycznie spada.

Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w głównych aglomeracjach osiągnął w sierpniu 2021 r. 5,9%, co oznacza wzrost o 0,6% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Przyczyniły się do tego obostrzenia związane z pandemią i ostateczne wyjście z Polski sieci Tesco. Najwięcej powierzchni niewynajętej odnotowano w Poznaniu

(8,6%), Wrocławiu (7,1%) oraz Trójmieście (5,9%), z kolei w Warszawie pustostany stanowiły 4,6%. Kolejne obostrzenia nakładane na branżę i wiele tygodni całkowitego zakazu handlu drogą stacjonarną w trakcie pandemii sprawiły, że handel internetowy stał się wówczas jedynym możliwym kanałem dystrybucji. Stopniowe luzowanie obostrzeń zachęciło klientów do powrotu do tradycyjnej formy robienia zakupów, a dynamika sprzedaży online zaczęła hamować. Od maja 2021 r., od kiedy nie ma żadnych ograniczeń w działalności handlowej, systematycznie wzrastają obroty sklepów stacjonarnych. W sierpniu 2021 r. w centrach handlowych odnotowano najwyższą odwiedzalność od początku pandemii, stanowiącą 94% rezultatu z sierpnia 2019 r. - wynika z danych Polskiej Rady Centrów Handlowych. Z kolei e-commerce stabilizuje się na poziomie 7-8% całkowitej sprzedaży detalicznej.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- Bardzo optymistyczna
- Optymistyczna
- Stabilna
- Pesymistyczna
- Bardzo pesymistyczna

## 9.4 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Od początku 2021 r. dwa biurowce będące częścią kompleksu Browary Warszawskie znalazły nowych właścicieli. W marcu Echo Investment sprzedało budynek Biur przy Willi, który został kupiony przez KGAL Group, wiodącego niezależnego zarządzającego inwestycjami i aktywami, za około 86,7 mln EUR. W sierpniu natomiast Deko Immobilien, międzynarodowa firma inwestycyjna i zarządzająca aktywami, kupiła Biura przy Warzelnii – największy biurowiec kompleksu, a także zabytkową Warzelnię. Budynki zostały sprzedane za około 152,3 mln EUR. Na początku czwartego kwartału właściciel zmienił biurowiec Moje Miejsce I, stanowiący część wielofunkcyjnej inwestycji ‘destination’ na warszawskim Dolnym Mokotowie. Echo Investment sprzedało go za 47,3 mln EUR inwestorowi instytucjonalnemu działającemu na rynku nieruchomości. Budynek jest prawie w pełni wynajęty renomowanym najemcom oraz ma certyfikat ekologiczny BREEAM na poziomie very good. Te trzy transakcje są dowodem na to, że wielofunkcyjne projekty ‘destination’ – miejsca przyciągające ludzi – są bardziej niż kiedykolwiek poszukiwane przez inwestorów.

CitySpace, operator elastycznych biur serwisowych należący do Echo Investment, dysponuje obecnie blisko 3 tys. biurek na 21 tys. mkw. powierzchni w 12 lokalizacjach w Polsce. W trzecim kwartale spół-

ka odnotowała wzrost obłożenia ogółem, czyli wynajęcia wszystkich lokalizacji: dla północy (Gdańsk, Warszawa) oraz południa (Katowice, Kraków, Wrocław) odpowiednio o 12% i o 15% w porównaniu do drugiego kwartału 2021 r. Jest to zwiększenie wynajęcia o 231 stanowisk pracy. CitySpace otworzył również trzecią lokalizację o powierzchni 2,4 tys. mkw. we Wrocławiu w biurowcu West 4 Business Hub. Korzystając z wieloletniego doświadczenia CitySpace wdrożył z powodzeniem nowy, unikatowy produkt do swojego portfolio – świadczenie usług zarządzania powierzchnią biurową należąca do klienta. W takim formacie CitySpace zarządza obecnie blisko 2 tys. mkw. powierzchni.

Obecnie Echo Investment ma w budowie pięć biurowców o łącznej powierzchni najmu ponad 100 tys. mkw. Spółka obserwuje duże zainteresowanie potencjalnych najemców wynajmem powierzchni biurowej, co przekłada się na zawierane transakcje. Między innymi w ostatnich miesiącach kompleks biurowy Brain Park w Krakowie zyskał PepsiCo GBS Kraków jako najemcę, który zajmie ponad 5 tys. mkw. powierzchni i przeniesie tam swoją siedzibę. Najemcą budynku Biura przy Warzelnii w Browarach Warszawskich została z kolei Playtika Holding Corp., wiodąca firma z sektora gier i platforma monetyzacyjna, która wynajęła 4,2 tys. mkw. powierzchni.



Biurowiec Brain Park w Krakowie.



## 9.5 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Od zniesienia restrykcji w handlu wiosną tego roku zarządcy centrów handlowych Libero oraz Galeria Młociny skupili się na silnym marketingu oraz wzmocnieniu obu marek przy powrocie do normalnej działalności. „Odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiązało się z koniecznością renegotiacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie poniesienia strat poniesionych w czasie zamknięcia. Zgodnie ze strategią, Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. W wyniku pandemii skład najemców w obu centrach handlowych zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo. Obiekty są nadal wynajęte w 97-98% i przyciągają nowe marki handlowe, jak Half Price, Tezenis, Tel Aviv, ToTuart czy Strefa Rozrywki.

Zarówno Libero w Katowicach, jak i Galeria Młociny w Warszawie, wracają do normalnego funkcjonowania z bardzo dobrymi rezultatami. Odwiedzalność Li-

bero od stycznia do października 2021 r. jest o około 12% lepsza niż w analogicznym okresie 2019 r. Bardzo dobre są też obroty najemców. Obydwa centra handlowe intensywnie przygotowują się do szczytu zakupowego związanego ze świętami Bożego Narodzenia.

Dla Echo Investment nieruchomości handlowe stanowią również element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi. W trzecim kwartale w Browarach Warszawskich zostały otwarte ostatnie lokale gastronomiczne, co można uznać za symboliczne zakończenie inwestycji i oddanie jej do użytkowania mieszkańcom i gościom. Łódzka Fuzja jest na wcześniejszym etapie. Latem Echo Investment oddało do użytkowania ogólnodostępny plac miejski – Ogrody Anny. Letnie aktywacje i duże zainteresowanie Fuzją pozwoliło zachęcić do tej inwestycji takie marki gastronomiczne, jak cukiernia Deseo Patisserie & Chocolaterie, rzemieślnicza piekarnia Bakery czy restauracja Zdrowa Krowa.



odwiedzalność katowickiego centrum handlowego Libero oraz obroty jego najemców rosną po okresach restrykcji.



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – STRUKTURA SEGMENTOWA NA 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

|   | Razem            | Mieszkania       | Resi4Rent      | Nieruchomości komercyjne |
|---|------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Aktywa</b>   |                  |                  |                |                          |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |                  |                  |                |                          |
| Wartości niematerialne  | 70 586           | 68 021           | -              | 2 565                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 53 990           | 14 572           | -              | 39 418                   |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 878 618          | -                | -              | 878 618                  |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie  | 916 456          | 1 515            | -              | 914 941                  |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych | 337 129          | -                | 91 770         | 245 360                  |
| Długoterminowe aktywa finansowe   | 310 053          | 34 315           | 159 244        | 116 494                  |
| Należności z tytułu leasingu  | 36 805           | -                | -              | 36 805                   |
| Pozostałe aktywa  | 1 942            | 1 942            | -              | -                        |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 73 681           | 42 373           | 32             | 31 276                   |
|   | <b>2 679 260</b> | <b>162 737</b>   | <b>251 046</b> | <b>2 265 476</b>         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |                  |                  |                |                          |
| Zapasy  | 1 672 803        | 1 655 693        | 526            | 16 584                   |
| Należności z tytułu podatku dochodowego   | 11 618           | 4 477            | -              | 7 141                    |
| Należności z tytułu pozostałych podatków  | 51 005           | 12 618           | 384            | 38 003                   |
| Należności handlowe i pozostałe   | 196 895          | 16 250           | 2 020          | 178 626                  |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe  | 46 768           | -                | -              | 46 768                   |
| Pochodne instrumenty finansowe  | 5 970            | -                | -              | 5 970                    |
| Inne aktywa finansowe *   | 130 113          | 70 595           | -              | 59 518                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 738 593          | 361 533          | 91             | 376 969                  |
|   | <b>2 853 766</b> | <b>2 121 167</b> | <b>3 021</b>   | <b>729 579</b>           |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>   | <b>1 227 391</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>1 227 391</b>         |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   | <b>6 760 417</b> | <b>2 283 904</b> | <b>254 067</b> | <b>4 222 446</b>         |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>  |                  |                  |                |                          |
| <b>Kapitał własny</b>   | 1 874 384        | 555 553          | 161 804        | 1 157 027                |
|   | <b>1 874 384</b> | <b>555 553</b>   | <b>161 804</b> | <b>1 157 027</b>         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |                  |                  |                |                          |
| Kredyty, pożyczki i obligacje   | 1 715 175        | 294 280          | 56 285         | 1 364 610                |
| Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji   | 52 732           | 52 732           | -              | -                        |
| Rezerwy długoterminowe  | 47 645           | 5 995            | -              | 41 650                   |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 173 064          | 46 108           | -              | 126 956                  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 150 234          | 26 030           | -              | 124 203                  |
| Zobowiązania pozostałe  | 97 677           | 52 384           | -              | 45 293                   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | 35 718           | 35 718           | -              | -                        |
|   | <b>2 272 244</b> | <b>513 246</b>   | <b>56 285</b>  | <b>1 702 713</b>         |



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – STRUKTURA SEGMENTOWA NA 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

|   | Razem            | Mieszkania       | Resi4Rent      | Nieruchomości<br>komercyjne |
|---|------------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |                  |                  |                |                             |
| Kredyty, pożyczki i obligacje   | 640 423          | 165 115          | 15 338         | 459 970                     |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 603 554          | -                | -              | 603 554                     |
| Pochodne instrumenty finansowe  | 2 252            | -                | -              | 2 252                       |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego   | 7 768            | 2 068            | -              | 5 700                       |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków  | 18 769           | 4 582            | -              | 14 187                      |
| Zobowiązania handlowe   | 152 886          | 83 255           | 445            | 69 186                      |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy   | -                | -                | -              | -                           |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 50 365           | 24 079           | -              | 26 286                      |
| Rezerwy krótkoterminowe   | 75 196           | 17 733           | 314            | 57 149                      |
| Zobowiązania pozostałe  | 234 137          | 155 171          | 326            | 78 640                      |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | 806 353          | 763 101          | 19 556         | 23 696                      |
|   | <b>2 591 703</b> | <b>1 215 105</b> | <b>35 979</b>  | <b>1 340 619</b>            |
| <b>Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>                 | <b>22 087</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>22 087</b>               |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>  | <b>6 760 417</b> | <b>2 283 904</b> | <b>254 067</b> | <b>4 222 446</b>            |

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – STRUKTURA SEGMENTOWA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

|  | Razem          | Mieszkania     | Resi4Rent      | Nieruchomości<br>komercyjne |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 819 874        | 603 742        | 16 388         | 199 744                     |
| Koszt własny sprzedaży   | (616 550)      | (491 514)      | (14 338)       | (110 697)                   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>203 324</b> | <b>112 228</b> | <b>2 050</b>   | <b>89 047</b>               |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                           | 84 783         | -              | -              | 84 783                      |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                 | (32 525)       | (19 805)       | (263)          | (12 458)                    |
| Koszty sprzedaży   | (32 565)       | (27 686)       | (336)          | (4 542)                     |
| Koszty ogólnego zarządu  | (79 584)       | (25 719)       | (5 046)        | (48 819)                    |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 56 278         | 51 213         | -              | 5 064                       |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (13 650)       | (2 587)        | -              | (11 062)                    |
| <b>Zysk (strata) operacyjny</b>  | <b>186 061</b> | <b>87 644</b>  | <b>(3 595)</b> | <b>102 013</b>              |
|  | -              | -              | -              | -                           |
| Przychody finansowe  | 16 684         | 3 171          | 5 767          | 7 745                       |
| Koszty finansowe   | (89 251)       | (11 630)       | (1 365)        | (76 256)                    |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych              | 6 488          | -              | -              | 6 488                       |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych                                | (2 111)        | (252)          | -              | (1 858)                     |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | 30 167         | -              | 37 310         | (7 143)                     |
| <b>Zysk brutto</b>   | <b>148 038</b> | <b>78 933</b>  | <b>38 117</b>  | <b>30 989</b>               |
| Podatek dochodowy  | (30 755)       | (16 399)       | (7 919)        | (6 438)                     |
| <b>Zysk netto, w tym:</b>  | <b>117 283</b> | <b>62 535</b>  | <b>30 198</b>  | <b>24 551</b>               |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                 | 108 300        | 53 552         | 30 198         | 24 551                      |
| Zysk udziałowców niekontrolujących                                     | 8 983          | 8 983          | -              | -                           |

**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]**

|                          | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Mieszkania               | 603 742                   | (491 515)                 | 112 227                     |
| Resi4Rent                | 16 388                    | (14 338)                  | 2 050                       |
| Nieruchomości komercyjne | 199 744                   | (110 697)                 | 89 047                      |
| <b>Razem</b>             | <b>819 874</b>            | <b>(616 550)</b>          | <b>203 324</b>              |

**SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]**

|   | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż  | 602 022                   | (489 285)                 | 112 737                     |
| Wynajem   | 592                       | (474)                     | 118                         |
| Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie   | 1 128                     | (735)                     | 393                         |
| Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych | -                         | (1 021)                   | (1 021)                     |
| <b>Razem</b>                                    | <b>603 742</b>            | <b>(491 515)</b>          | <b>112 227</b>              |

**SEGMENT RESI4RENT [TYS. PLN]**

|              | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż     | 16 388                    | (14 338)                  | 2 050                       |
| <b>Razem</b> | <b>16 388</b>             | <b>(14 338)</b>           | <b>2 050</b>                |

**SEGMENT NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH [TYS. PLN]**

|   | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż                                      | 65 496                    | (27 458)                  | 38 038                      |
| Wynajem                                       | 108 829                   | (59 371)                  | 49 458                      |
| Usługi  | 25 021                    | (23 249)                  | 1 772                       |
| Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie | 398                       | (619)                     | (221)                       |
| <b>Razem</b>                                  | <b>199 744</b>            | <b>(110 697)</b>          | <b>89 047</b>               |

## 11.1 Mieszkania

### Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywo-

wanych kosztów finansowych, marketingu oraz całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

### PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ECHO W BUDOWIE

| Projekt / adres                         | PUM [mkw.]     | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|----------------|-----------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>KRAKÓW</b>                           |                |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Osiedle Krk I<br>ul. Zapolskiej         | 9 800          | 218             | 91%                                     | 97,9                | 66,0                          | 96%                    | I kw. 2020         | IV kw. 2021                  |
| Osiedle Krk II<br>ul. Zapolskiej        | 9 900          | 218             | 94%                                     | 98,2                | 66,2                          | 64%                    | III kw. 2020       | III kw. 2022                 |
| Osiedle ZAM I<br>ul. Rydlówka           | 6 300          | 115             | 87%                                     | 62,3                | 44,7                          | 54%                    | I kw. 2021         | II kw. 2022                  |
| Bonarka Living I<br>ul. Puskarska       | 8 000          | 143             | 99%                                     | 68,8                | 48,1                          | 88%                    | III kw. 2020       | IV kw. 2021                  |
| <b>ŁÓDŹ</b>                             |                |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Fuzja II<br>ul. Tymienieckiego          | 12 400         | 240             | 66%                                     | 92,7                | 67,5                          | 46%                    | IV kw. 2020        | II kw. 2022                  |
| Fuzja III<br>ul. Tymienieckiego         | 9 100          | 160             | 13%                                     | 70,7                | 49,4                          | 17%                    | II kw. 2021        | IV kw. 2022                  |
| Osiedle Jarzębinowe VIII<br>ul. Okopowa | 6 100          | 101             | 100%                                    | 40,7                | 29,4                          | 87%                    | II kw. 2020        | IV kw. 2021                  |
| Zenit<br>ul. Widzewska                  | 9 000          | 168             | 40%                                     | 58,7                | 41,2                          | 12%                    | III kw. 2021       | I kw. 2023                   |
| <b>POZNAŃ</b>                           |                |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Nasze Jeżyce II<br>ul. Szczepanowskiego | 8 200          | 162             | 100%                                    | 64,4                | 51,3                          | 96%                    | III kw. 2019       | III kw. 2021                 |
| Osiedle Enter I a<br>ul. Naramowice     | 6 400          | 118             | 97%                                     | 41,9                | 30,1                          | 100%                   | I kw. 2020         | IV kw. 2021                  |
| Osiedle Enter I b<br>ul. Naramowice     | 6 000          | 104             | 97%                                     | 38,2                | 27,8                          | 88%                    | IV kw. 2020        | IV kw. 2021                  |
| Osiedle Enter II<br>ul. Naramowice      | 9 400          | 157             | 88%                                     | 60,8                | 42,4                          | 22%                    | II kw. 2021        | IV kw. 2022                  |
| Osiedle Enter III<br>ul. Naramowice     | 9 600          | 166             | 81%                                     | 62,7                | 44,4                          | 25%                    | II kw. 2021        | IV kw. 2022                  |
| <b>WARSZAWA</b>                         |                |                 |   |                     |                               |                        |                    |                              |
| Stacja Wola I<br>ul. Ordona             | 19 900         | 387             | 100%                                    | 205,2               | 143,6                         | 94%                    | IV kw. 2019        | IV kw. 2021                  |
| Stacja Wola II<br>ul. Ordona            | 13 700         | 249             | 100%                                    | 145,0               | 95,0                          | 67%                    | III kw. 2020       | II kw. 2022                  |
| <b>Razem</b>                            | <b>143 800</b> | <b>2 706</b>    |   | <b>1 208,2</b>      | <b>847,3</b>                  |                        |                    |                              |

## PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ARCHICOM W BUDOWIE

| Projekt / adres   | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Poziom<br>sprzedaży<br>[% sprzedanych lokali] | Planowane<br>przychody | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|---|---------------|--------------------|---|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>WROCLAW</b>  |               |                    |   |                        |                                     |                              |                       |                                    |
| <b>Browary Wrocławskie BA2, BA3</b><br>ul. Jedności Narodowej | 14 000        | 246                | 11%   | 180,4                  | 91,9                                | 38%                          | I kw. 2021            | II kw. 2023                        |
| <b>Browary Wrocławskie BL1, BL2</b><br>ul. Jedności Narodowej | 8 200         | 119                | 82%   | 89,0                   | 62,5                                | 87%                          | II kw. 2019           | IV kw. 2021                        |
| <b>Olimpia Port M36, M38</b><br>ul. Ameriga Vespucciego       | 4 900         | 88                 | 33%   | 48,2                   | 28,5                                | 44%                          | I kw. 2021            | III kw. 2022                       |
| <b>Olimpia Port M24, M25, M26</b><br>ul. Ameriga Vespucciego  | 10 700        | 182                | 0%  | 118,7                  | 64,5                                | 10%                          | III kw. 2021          | I kw. 2023                         |
| <b>Olimpia Port M21, M22, M23</b><br>ul. Ameriga Vespucciego  | 7 400         | 116                | 82%   | 74,0                   | 45,7                                | 95%                          | IV kw. 2019           | IV kw. 2021                        |
| <b>Olimpia Port M34, M35</b><br>ul. Ameriga Vespucciego       | 2 800         | 56                 | 45%   | 26,9                   | 16,5                                | 67%                          | IV kw. 2020           | I kw. 2022                         |
| <b>Awipolis L3, L4</b><br>ul. Władysława Chachaja             | 9 400         | 178                | 60%   | 77,2                   | 53,5                                | 68%                          | IV kw. 2020           | III kw. 2022                       |
| <b>Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2</b><br>ul. Lubomirska        | 4 600         | 88                 | 83%   | 33,4                   | 19,2                                | 86%                          | I kw. 2020            | IV kw. 2021                        |
| <b>Planty Raclawickie R5, R6, R7</b><br>ul. Raclawicka        | 9 900         | 170                | 40%   | 34,7                   | 25,8                                | 70%                          | IV kw. 2020           | II kw. 2022                        |
| <b>Sady nad Zieloną</b><br>ul. Blizanowicka                   | 4 200         | 80                 | 63%   | 93,7                   | 54,8                                | 66%                          | IV kw. 2020           | II kw. 2022                        |
| <b>Razem</b>  | <b>62 000</b> | <b>1 073</b>       |   | <b>647,8</b>           | <b>382,3</b>                        |                              |                       |                                    |

## PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ECHO W PRZYGOTOWANIU

| Projekt                                      | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|--|---------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>KRAKÓW</b>                                |               |                    |                                     |                                     |                              |                                    |                                    |
| <b>Bonarka Living II C</b><br>ul. Puskarska  | 9 900         | 179                | 95,4                                | 63,5                                | 18%                          | IV kw. 2021                        | II kw. 2023                        |
| <b>Bonarka Living II D</b><br>ul. Puskarska  | 8 400         | 151                | 81,6                                | 53,0                                | 19%                          | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>Osiedle ZAM II</b><br>ul. Rydlówka        | 5 400         | 98                 | 63,7                                | 44,1                                | 25%                          | I kw. 2022                         | II kw. 2023                        |
| <b>ŁÓDŹ</b>                                  |               |                    |                                     |                                     |                              |                                    |                                    |
| <b>Boho</b><br>ul. Wodna                     | 12 800        | 235                | 93,6                                | 67,7                                | 11%                          | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>Zenit II</b><br>ul. Widzewska             | 8 800         | 166                | 58,7                                | 41,5                                | 7%                           | II kw. 2022                        | IV kw. 2023                        |
| <b>Zenit III</b><br>ul. Widzewska            | 8 400         | 156                | 57,5                                | 39,5                                | 7%                           | I kw. 2023                         | III kw. 2024                       |
| <b>Zenit IV</b><br>ul. Widzewska             | 9 000         | 168                | 62,5                                | 42,5                                | 6%                           | IV kw. 2023                        | II kw. 2025                        |
| <b>Zenit V</b><br>ul. Widzewska              | 9 000         | 168                | 64,0                                | 42,1                                | 6%                           | III kw. 2024                       | I kw. 2026                         |
| <b>Zenit VI</b><br>ul. Widzewska             | 8 800         | 166                | 64,6                                | 41,0                                | 6%                           | I kw. 2025                         | IV kw. 2026                        |
| <b>Zenit VII</b><br>ul. Widzewska            | 5 300         | 111                | 37,7                                | 26,5                                | 9%                           | II kw. 2022                        | IV kw. 2023                        |
| <b>Zenit VIII</b><br>ul. Widzewska           | 9 200         | 135                | 67,1                                | 46,1                                | 4%                           | I kw. 2023                         | III kw. 2024                       |
| <b>Zenit IX</b><br>ul. Widzewska             | 6 000         | 190                | 44,9                                | 30,1                                | 7%                           | III kw. 2023                       | II kw. 2025                        |
| <b>POZNAŃ</b>                                |               |                    |                                     |                                     |                              |                                    |                                    |
| <b>Apartamenty Esencja II</b><br>ul. Grabary | 6 500         | 130                | 67,2                                | 48,9                                | 19%                          | II kw. 2022                        | I kw. 2024                         |
| <b>Wieża Jeżyce I</b><br>ul. Janickiego      | 11 600        | 206                | 97,6                                | 66,4                                | 18%                          | IV kw. 2021                        | IV kw. 2023                        |
| <b>Wieża Jeżyce II</b><br>ul. Janickiego     | 14 400        | 259                | 122,6                               | 83,2                                | 14%                          | II kw. 2022                        | I kw. 2024                         |
| <b>Wieża Jeżyce III</b><br>ul. Janickiego    | 13 600        | 242                | 118,7                               | 78,5                                | 14%                          | I kw. 2023                         | IV kw. 2024                        |
| <b>Wieża Jeżyce IV</b><br>ul. Janickiego     | 11 900        | 183                | 103,2                               | 68,5                                | 14%                          | I kw. 2024                         | III kw. 2025                       |
| <b>Wieża Jeżyce V</b><br>ul. Janickiego      | 13 600        | 352                | 120,5                               | 77,8                                | 14%                          | II kw. 2025                        | I kw. 2027                         |
| <b>Wieża Jeżyce VI</b><br>ul. Janickiego     | 13 500        | 245                | 120,7                               | 77,4                                | 14%                          | I kw. 2026                         | IV kw. 2027                        |
| <b>Opieńskiego I</b><br>ul. Opieńskiego      | 12 600        | 205                | 91,9                                | 65,1                                | 10%                          | IV kw. 2023                        | I kw. 2025                         |
| <b>Opieńskiego II</b><br>ul. Opieńskiego     | 8 900         | 183                | 65,1                                | 45,8                                | 10%                          | III kw. 2024                       | I kw. 2026                         |
| <b>Opieńskiego III</b><br>ul. Opieńskiego    | 8 100         | 167                | 59,7                                | 41,6                                | 10%                          | IV kw. 2024                        | I kw. 2027                         |
| <b>Opieńskiego IV</b><br>ul. Opieńskiego     | 7 800         | 149                | 59,2                                | 40,3                                | 10%                          | III kw. 2025                       | IV kw. 2027                        |
| <b>Opieńskiego V</b><br>ul. Opieńskiego      | 5 700         | 106                | 44,1                                | 29,4                                | 10%                          | II kw. 2026                        | III kw. 2028                       |
| <b>Opieńskiego VI</b><br>ul. Opieńskiego     | 11 100        | 215                | 87,3                                | 57,5                                | 10%                          | II kw. 2027                        | III kw. 2029                       |

## PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ECHO W PRZYGOTOWANIU

| Projekt                                       | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|---|----------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>WARSZAWA</b>                               |                |                    |                                     |                                     |                              |                                    |                                    |
| <b>Stacja Wola III</b><br>ul. Orzona          | 13 300         | 232                | 166,0                               | 104,0                               | 25%                          | II kw. 2022                        | II kw. 2024                        |
| <b>Rytm (Kabaty)</b><br>al. KEN               | 17 300         | 288                | 255,6                               | 158,6                               | 27%                          | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>Projekt Mokotów I</b><br>ul. Domaniewska   | 29 600         | 566                | 403,3                               | 268,7                               | 2%                           | I kw. 2022                         | I kw. 2024                         |
| <b>Projekt Mokotów II</b><br>ul. Domaniewska  | 15 000         | 286                | 210,7                               | 134,8                               | 0%                           | III kw. 2022                       | III kw. 2024                       |
| <b>Projekt Mokotów III</b><br>ul. Domaniewska | 15 600         | 301                | 223,0                               | 140,2                               | 0%                           | I kw. 2023                         | I kw. 2025                         |
| <b>Projekt Mokotów IV</b><br>ul. Domaniewska  | 6 300          | 123                | 93,0                                | 57,6                                | 0%                           | III kw. 2023                       | III kw. 2025                       |
| <b>Razem</b>                                  | <b>337 400</b> | <b>6 361</b>       | <b>3 300,5</b>                      | <b>2 181,8</b>                      |                              |                                    |                                    |

## PROJEKTY MIESZKANIOWE GRUPY ARCHICOM W PRZYGOTOWANIU

| Projekt  | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|--|----------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>WROCŁAW</b>   |                |                    |                                     |                                     |                              |                                    |                                    |
| <b>Olimpia Port M37, M38</b><br>ul. Vespucciego                | 7 800          | 156                | 74,6                                | 50,2                                | 19%                          | IV kw. 2021                        | I kw. 2023                         |
| <b>Browary Wrocławskie BP5-6</b><br>ul. Jedności Narodowej     | 9 300          | 178                | 102,4                               | 58,8                                | 8%                           | I kw. 2022                         | IV kw. 2023                        |
| <b>Planty Raclawickie R8</b><br>ul. Wichrowa / Raclawicka      | 5 500          | 98                 | 52,8                                | 38,4                                | 18%                          | I kw. 2022                         | IV kw. 2023                        |
| <b>Planty Raclawickie R9, R10</b><br>ul. Wichrowa / Raclawicka | 15 000         | 280                | 146,2                               | 106,9                               | 17%                          | III kw. 2022                       | II kw. 2024                        |
| <b>Nowa Kępa Mieszczarna KM4</b><br>ul. Mieszczarna            | 8 700          | 185                | 106,8                               | 71,9                                | 29%                          | I kw. 2022                         | IV kw. 2023                        |
| <b>Nowa Kępa Mieszczarna KM5</b><br>ul. Mieszczarna            | 2 700          | 24                 | 21,0                                | 19,3                                | 26%                          | III kw. 2022                       | I kw. 2024                         |
| <b>Nowa Kępa Mieszczarna KM6</b><br>ul. Mieszczarna            | 7 200          | 163                | 89,4                                | 65,1                                | 27%                          | II kw. 2022                        | I kw. 2024                         |
| <b>Gwarna</b><br>ul. Gwarna                                    | 3 100          | 83                 | 43,3                                | 31,7                                | 37%                          | II kw. 2022                        | IV kw. 2023                        |
| <b>Czarnieckiego</b><br>ul. Czarnieckiego                      | 6 200          | 157                | 71,4                                | 50,2                                | 14%                          | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>Iwiny</b><br>Iwiny, ul. Schuberta                           | 4 000          | 60                 | 29,0                                | 24,2                                | 12%                          | II kw. 2022                        | III kw. 2023                       |
| <b>Awipolis etap 3</b><br>ul. Chachaja                         | 6 600          | 122                | 54,5                                | 39,9                                | 13%                          | I kw. 2022                         | IV kw. 2023                        |
| <b>Awipolis etap 4a</b><br>ul. Chachaja                        | 10 000         | 186                | 64,9                                | 48,4                                | 16%                          | I kw. 2023                         | IV kw. 2024                        |
| <b>Awipolis etap 4b</b><br>ul. Chachaja                        | 3 100          | 58                 | 20,2                                | 15,0                                | 16%                          | III kw. 2023                       | II kw. 2025                        |
| <b>Sady nad Zieloną 2</b><br>ul. Blizanowicka                  | 11 300         | 220                | 96,4                                | 78,5                                | 15%                          | II kw. 2022                        | IV kw. 2023                        |
| <b>Razem</b>   | <b>100 500</b> | <b>1 970</b>       | <b>972,9</b>                        | <b>698,5</b>                        |                              |                                    |                                    |



## 11.2 Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6% wy-

godzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu.

### GOTOWE PROJEKTY PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT

| Projekt  | PUM [mkw.]    | Liczba lokali | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Budżet [mln PLN] | Zakończenie budowy |
|--|---------------|---------------|---|------------------|--------------------|
| <b>R4R Wrocław Rychtalska</b><br>Wrocław, ul. Zakładowa            | 11 400        | 302           | 8,4   | 76,8             | III kw. 2019       |
| <b>R4R Łódź Wodna</b><br>Łódź, ul. Wodna                           | 7 800         | 219           | 4,9   | 52,4             | IV kw. 2019        |
| <b>R4R Wrocław Kępa Mieszczkańska</b><br>Wrocław, ul. Dmowskiego   | 9 300         | 269           | 6,8   | 76,3             | II kw. 2020        |
| <b>R4R Warszawa Browary</b><br>Warszawa, ul. Grzybowska            | 19 000        | 450           | 16,6  | 187,6            | III kw. 2020       |
| <b>R4R Warszawa Woronicza</b><br>Warszawa, ul. Suwak               | 7 900         | 227           | 6,2   | 60,7             | IV kw. 2020        |
| <b>R4R Warszawa Taśmowa</b><br>Warszawa, ul. Taśmowa               | 13 000        | 372           | 11,1  | 112,1            | I kw. 2021         |
| <b>R4R Gdańsk Kołobrzeska</b><br>Gdańsk, ul. Kołobrzeska           | 10 000        | 302           | 8,8   | 88,7             | II kw. 2021        |
| <b>R4R Poznań Szczepanowskiego</b><br>Poznań, ul. Szczepanowskiego | 5 000         | 160           | 3,8   | 45,3             | III kw. 2021       |
| <b>Razem</b>   | <b>83 400</b> | <b>2 301</b>  | <b>66,6</b>                                     | <b>699,9</b>     |                    |

### PROJEKTY PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W BUDOWIE

| Projekt   | PUM [mkw.]    | Liczba lokali | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|---|---------------|---------------|---|-------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>R4R Warszawa Żwirki</b><br>Warszawa, ul. Żwirki i Wigury | 5 200         | 161           | 4,9   | 52,3                          | III kw. 2020       | III kw. 2022                 |
| <b>R4R Kraków Puskarska</b><br>Kraków, ul. Puskarska        | 5 100         | 149           | 3,5   | 38,5                          | III kw. 2020       | II kw. 2022                  |
| <b>R4R Warszawa 1</b><br>Warszawa                           | 11 200        | 344           | 10,7  | 117,6                         | II kw. 2021        | I kw. 2023                   |
| <b>R4R Kraków 3 Maja</b><br>Kraków, ul. 3 Maja              | 12 100        | 387           | 9,7   | 105,3                         | II kw. 2021        | IV kw. 2022                  |
| <b>R4R Warszawa Wilanowska</b><br>Warszawa, ul. Wilanowska  | 12 200        | 375           | 11,5  | 127,3                         | III kw. 2021       | II kw. 2023                  |
| <b>R4R Wrocław Jaworska</b><br>Wrocław, ul. Jaworska        | 13 700        | 391           | 10,7  | 114,2                         | III kw. 2021       | III kw. 2023                 |
| <b>Razem</b>  | <b>59 500</b> | <b>1 807</b>  | <b>51,0</b>                                     | <b>555,2</b>                  |                    |                              |

## PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI 4 RENT W PRZYGOTOWANIU

| Projekt   | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>lokalii | Planowane<br>roczne przychody<br>z czynszów<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|---|---------------|-------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>R4R Kraków Jana Pawła</b><br>Kraków, ul. Jana Pawła II | 8 700         | 296               | 7,0  | 76,5                                | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>R4R Gdańsk*</b><br>Gdańsk                              | 10 300        | 292               | 9,1  | 102,4                               | IV kw. 2021                        | IV kw. 2023                        |
| <b>R4R Łódź*</b><br>Łódź                                  | 10 000        | 291               | 7,0  | 76,4                                | IV kw. 2021                        | IV kw. 2023                        |
| <b>R4R Wrocław</b><br>Wrocław                             | 10 100        | 291               | 7,8  | 86,2                                | IV kw. 2022                        | IV kw. 2024                        |
| <b>R4R Warszawa 2</b><br>Warszawa                         | 8 600         | 304               | 7,7  | 86,5                                | IV kw. 2021                        | IV kw. 2023                        |
| <b>R4R Wrocław 2</b><br>Wrocław                           | 14 000        | 403               | 11,0   | 130,6                               | I kw. 2022                         | I kw. 2024                         |
| <b>R4R Gdańsk 2</b><br>Wrocław                            | 24 300        | 722               | 20,2   | 231,4                               | II kw. 2022                        | IV kw. 2024                        |
| <b>Razem</b>  | <b>86 000</b> | <b>2 599</b>      | <b>69,8</b>  | <b>790,0</b>                        |                                    |                                    |

\* projekty w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent.

## 11.3 Biura

### Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO – (right of first offer) – prawo do złożenia pierwszej oferty

W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

**Przewidywany budżet** zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów mar-

ketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

### PROJEKTY BIUROWE W EKSPLOATACJI

| Projekt / adres   | GLA [mkw.]     | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi  |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|--|--------------------|--|
| <b>Moje Miejsce I</b><br>Warszawa, ul. Beethovena               | 18 900         | 94%                  | 3,4                               | 160,7                         | 98%                    | 35,8   | II kw. 2019        | Umowa ROFO z Globalworth Poland, projekt sprzedany w IV kwartale 2021 r. |
| <b>Moje Miejsce II</b><br>Warszawa, ul. Beethovena              | 17 100         | 52%                  | 3,1                               | 150,8                         | 88%                    | 12,6   | IV kw. 2020        | Umowa ROFO z Globalworth Poland  |
| <b>Face 2 Face I</b><br>Katowice, ul. Grundmanna                | 20 700         | 93%                  | 3,7                               | 156,4                         | 96%                    | 63,3   | I kw. 2020         |  |
| <b>Face 2 Face II</b><br>Katowice, ul. Grundmanna               | 26 500         | 94%                  | 4,7                               | 204,9                         | 98%                    | 71,2   | IV kw. 2020        |  |
| <b>West 4 Business Hub I</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu | 15 600         | 70%                  | 2,7                               | 115,6                         | 91%                    | 37,5   | III kw. 2020       |  |
| <b>City Forum - City 2</b><br>Wrocław, ul. Traugutta            | 12 700         | 64%                  | 2,4                               | 98,1                          | 87%                    | 33,4*  | II kw. 2020        | Projekt należący do Archicomu  |
| <b>Willa Schielego</b><br>Warszawa, ul. Grzybowska              | 1 100          | 100%                 | 0,3                               | 16,2                          | 100%                   | 9,9  | II kw. 20218       |  |
| <b>Razem</b>  | <b>112 600</b> |                      | <b>20,3</b>                       | <b>902,7</b>                  |                        | <b>263,7</b>   |                    |  |

\* wycena narastająco, bez wydzielenia zysku rozpoznanego w konsolidacji z grupą Echo Investment

### PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

| Projekt / adres  | GLA [mkw.]     | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy | Uwagi |
|--|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|--|--------------------|------------------------------|-------|
| <b>React I</b><br>Łódź, al. Piłsudskiego               | 15 100         | 30%                  | 2,5                               | 110,1                         | 64%                    | 15,7   | II kw. 2019        | IV kw. 2021                  |       |
| <b>Fuzja C i D</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego         | 19 900         | 85%                  | 3,5                               | 152,8                         | 47%                    | 21,8   | III kw. 2020       | I kw. 2022                   |       |
| <b>Midpoint 71</b><br>Wrocław, ul. Powstańców Śląskich | 36 200         | 59%                  | 6,8                               | 301,2                         | 62%                    | 102,3  | IV kw. 2019        | IV kw. 2021                  |       |
| <b>Brain Park I</b><br>Kraków, al. Pokoju              | 29 600         | 18%                  | 5,4                               | 258,9                         | 29%                    | 32,2   | I kw. 2021         | IV kw. 2022                  |       |
| <b>Fuzja J</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego             | 1 800          | -                    | 0,3                               | 16,5                          | 13%                    | -  | III kw. 2021       | III kw. 2022                 |       |
| <b>Razem</b>   | <b>102 600</b> |                      | <b>18,5</b>                       | <b>839,5</b>                  |                        | <b>172,0</b>   |                    |                              |       |

## PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

| Projekt / adres   | GLA [mkw.]     | Planowane<br>przychody NOI<br>[mln EUR] | Przewidywany<br>budżet*<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady*<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|---|----------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Piotra Skargi</b><br>Katowice, ul. P. Skargi / Sokolska        | 26 500         | 4,6                                     | 199,4                                | 7%                            | II kw. 2022                        | IV kw. 2023                        |
| <b>Brain Park II</b><br>Kraków, ul. Fabryczna / al. Pokoju        | 12 800         | 2,4                                     | 115,3                                | 21%                           | III kw. 2022                       | I kw. 2024                         |
| <b>Wita Stwosza</b><br>Kraków, ul. Wita Stwosza                   | 20 500         | 3,9                                     | 200,4                                | 43%                           | III kw. 2022                       | II kw. 2024                        |
| <b>React II</b><br>Łódź, al. Piłsudskiego                         | 25 900         | 4,4                                     | 194,0                                | 8%                            | IV kw. 2023                        | II kw. 2025                        |
| <b>Fuzja I</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego                        | 9 400          | 1,6                                     | 81,7                                 | 8%                            | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>Swobodna I</b><br>Wrocław, ul. Swobodna                        | 13 500         | 2,5                                     | 120,3                                | 9%                            | III kw. 2022                       | III kw. 2024                       |
| <b>Swobodna II</b><br>Wrocław, ul. Swobodna                       | 22 900         | 4,2                                     | 201,9                                | 7%                            | III kw. 2023                       | III kw. 2025                       |
| <b>Swobodna III</b><br>Wrocław, ul. Swobodna                      | 29 700         | 5,5                                     | 260,6                                | 9%                            | III kw. 2024                       | III kw. 2026                       |
| <b>West 4 Business Hub II</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu  | 23 300         | 4,0                                     | 172,7                                | 14%                           | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>West 4 Business Hub III</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu | 33 900         | 5,8                                     | 242,5                                | 12%                           | IV kw. 2023                        | IV kw. 2025                        |
| <b>Razem</b>  | <b>218 400</b> | <b>38,9</b>                             | <b>1 788,8</b>                       |                               |                                    |                                    |

## 11.4 Centra handlowe

### Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO – (right of first offer) – prawo do złożenia pierwszej oferty

W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

**Przewidywany budżet** zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów mar-

ketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują w tylko w przypadku niektórych projektów.

### PROJEKTY HANDLOWE W EKSPLOATACJI

| Projekt / adres   | GLA [mkw.]     | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceńny wartości godziwej [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi                                    |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|--------------------|--|
| <b>Libero</b><br>Katowice, ul. Kościuszki                         | 44 900         | 98%                  | 9,3                               | 390,4                         | 100%                   | 198,0   | IV kw. 2018        | umowa ROFO z EPP                         |
| <b>Galeria Młociny</b><br>Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos” | 84 300         | 97%                  | 20,7                              | 1 279,5                       | 99%                    | 9,0   | II kw. 2019        | Joint venture z EPP w proporcjach 30:70% |
| <b>Razem</b>  | <b>129 200</b> |                      | <b>30,0</b>                       | <b>1 669,9</b>                |                        | <b>207,0</b>  |                    |  |



## 11.5 Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

### PROJEKTY GRUPY ECHO NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

| Projekt                  | Powierzchnia działki [mkw.] | Potencjał GLA/PUM [mkw.] | Uwagi   |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|
| Warszawa, ul. Towarowa   | 64 900                      | 230 000                  | działka pod mieszkania, usługi, biura. Projekt należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do EPP |
| Warszawa, al. KEN        | 29 700                      | 32 000                   | działka pod funkcję handlową, usługową i rozrywkową   |
| Łódź, ul. Tymienieckiego | 24 400                      | 31 100                   | działka pod biura, usługi, mieszkania   |
| Kraków, ul. Wita Stwosza | 6 000                       | 8 700                    | działka pod mieszkania  |
| Kraków, ul. Kapelanka    | 56 000                      | 70 000                   | działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem  |
| <b>Razem</b>             | <b>181 000</b>              | <b>371 800</b>           |   |

### PROJEKTY GRUPY ARCHICOM NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

| Projekt                  | Powierzchnia działki [mkw.] | Potencjał GLA/PUM [mkw.] | Uwagi                  |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Iwiny, ul. Radomierzycka | 65 700                      | 29 300                   | działka pod mieszkania |
| Wrocław, ul. Karkonoska  | 24 500                      | 25 200                   | działka pod mieszkania |
| Wrocław, ul. Góralska    | 9 500                       | 18 000                   | działka pod mieszkania |
| Wrocław, ul. Otyńska     | 4 500                       | 7 500                    | działka pod mieszkania |
| Wrocław, ul. Rychtalska  | 5 100                       | 4 800                    | działka pod mieszkania |
| <b>Razem</b>             | <b>109 300</b>              | <b>84 800</b>            |                        |

### GRUNTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO

| Nieruchomość                    | Powierzchnia działki [mkw.] | Uwagi                          |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Poznań, Naramowice              | 77 500                      |                                |
| Poznań, ul. Hetmańska           | 65 300                      |                                |
| Łódź, ul. Widzewska             | 19 800                      |                                |
| Zabrze, ul. Miarki              | 8 100                       |                                |
| Warszawa, ul. Konstruktorska    | 7 200                       | działka pod funkcję edukacyjną |
| Gdańsk, ul. Nowomiejska         | 8 600                       | przedwstępna umowa sprzedaży   |
| Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu | 6 400                       | przedwstępna umowa sprzedaży   |
| <b>Total</b>                    | <b>192 900</b>              |                                |

### GRUNTY INWESTYCYJNE GRUPY ARCHICOM

| Nieruchomość             | Powierzchnia działki [mkw.] |
|--------------------------|-----------------------------|
| Wrocław, ul. Murowana    | 3 100                       |
| Kraków, ul. Dąbrowskiego | 3 300                       |
| Kraków, ul. Duża Góra    | 3 900                       |
| Jagodno                  | 3 500                       |
| <b>Razem</b>             | <b>13 800</b>               |

# Główne inwestycje w trzech kwartałach 2021 r. – zakupy nieruchomości

# 12

## NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2021 R.

| Kupujący       | Data zawarcia transakcji | Adres                               | Forma prawna nieruchomości    | Powierzchnia nieruchomości | Potencjał nieruchomości  |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--|
| Grupa Echo     | 1 kw. 2021               | Poznań, ul. Janickiego              | własność                      | 32,8 tys. mkw.             | 78,5 tys. mkw. Powierzchni mieszkaniowej i usługowej   |
| Grupa Echo     | 4 kw. 2021               | Warszawa, ul. Wołoska i Domaniewska | prawo użytkowania wieczystego | 46,1 tys. mkw.             | 81 tys. mkw. Powierzchni mieszkaniowej i usługowej   |
| Grupa Archicom | 1 kw. 2021               | Wrocław ul. Gwarna                  | własność                      | 2,2 tys. mkw.              | Ok. 3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej  |
| Grupa Archicom | 2 kw. 2021               | Łwiny, ul. Sarnia                   | własność                      | 2,8 tys. mkw.              | Działka zwiększa potencjał mieszkaniowy nieruchomości zakupionej w 2020 r. o ok. 1,3 tys. mkw. |

Grupa Echo Investment ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować blisko 35 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych

i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

## 1 847<sub>pln</sub>

Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2021 r.

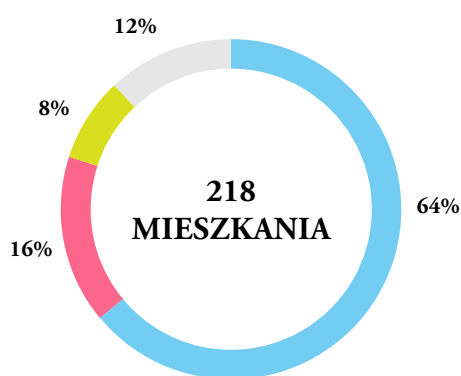
# Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2021 r.

# 13

Przekazanie klientom 218 mieszkań i lokali użytkowych z projektów Grupy Echo.

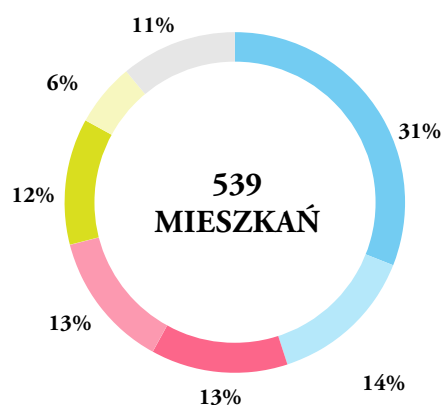
Przekazania klientom 539 mieszkań i lokali użytkowych z projektów Grupy Archicom.

## UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH ECHO INVESTMENT W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- – Poznań, Nasze Jeźyce I
- – Łódź, Fuzja I
- – Wrocław, Stacja 3.0
- – Pozostałe

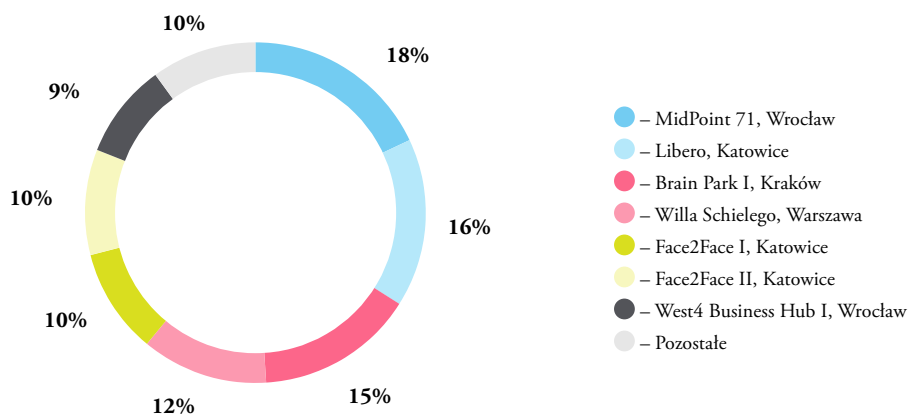
## UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH GRUPY ARCHICOM W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- – Avipolis L1, L2, Wrocław
- – Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23, Wrocław
- – Olimpia Port M28, M29, Wrocław
- – Olimpia Port M30, M31, M32, Wrocław
- – Jagodno J15-J18, Wrocław
- – Planty Raclawickie R1-R4, Wrocław
- – Pozostałe

Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 82,4 mln zł.

## ZYSK Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI [MLN PLN]



- – MidPoint 71, Wrocław
- – Libero, Katowice
- – Brain Park I, Kraków
- – Willa Schielego, Warszawa
- – Face2Face I, Katowice
- – Face2Face II, Katowice
- – West4 Business Hub I, Wrocław
- – Pozostałe

---

Sprzedaż terenu inwestycyjnego w Warszawie przy ul. Antoniewskiej.

---

Wycena wartości projektów współkontrolowanych - Galeria Młociny w Warszawie oraz Resi4Rent.

---

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

---

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

---

---

Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

---

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

---

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

---

# Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Echo Investment w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

# 14

---

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Bonarka Living I oraz osiedle KRK I w Krakowie;
- Osiedle Jarzębinowe VIII w Łodzi;
- Nasze Jeżyce I, Enter IA oraz Enter IB w Poznaniu;
- Stacja Wola I w Warszawie.

---

Wydanie kupującym mieszkań Archicomu, głównie w projektach we Wrocławiu:

- Olimpia Port M21, M22, M23;
- Słoneczne Stabłowice ZD1-ZD2;
- Browary Wrocławskie BL1-BL2.

---

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce I oraz II w Warszawie;
- Face2Face I oraz II w Katowicach;
- Willa Schielego w kompleksie Browary Warszawskie w Warszawie.

---

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji oraz w budowie:

- React I w Łodzi;
- Brain Park I w Krakowie;
- MidPoint 71 we Wrocławiu;
- Fuzja CD oraz Fuzja J w Łodzi.

---

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach;
- West 4 Business Hub I we Wrocławiu;
- City Forum - City2 (projekt Archicomu) we Wrocławiu.

---

Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:

- Galeria Młociny w Warszawie;
- Towarowa 22 w Warszawie;
- Resi4Rent.

---

Sprzedaż do Resi4Rent terenów inwestycyjnych w Łodzi i Gdańsku.

---

Rozliczenie wycen aktywów Archicom S.A. zastosowanych jednorazowo na potrzeby alokacji ceny zakupu akcji (PPA).

---

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

---

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

---

Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

---

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

---

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

---

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

---



## 15.1 Polityka dywidendowa

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie;
- plany inwestycyjne wynikające ze strategii rozwoju - w szczególności zakupy gruntów.

Założenia polityki dywidendowej zostały oparte na przewidywaniach przyszłych zysków pochodzących wyłącznie z działalności operacyjnej Grupy.

## 15.2 Dywidenda z zysku za 2020 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment z 28 czerwca 2021 r. przyjęło uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego zysku.

Zysk netto osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym 2020 w wysokości 57,8 mln zł, powiększony o kwotę 45,3 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego - co stanowi łącznie 103,2 mln zł - został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,25 zł. Data ustalenia prawa do dywidendy została określona na 26 lipca 2021 r., a termin wypłaty - na 5 sierpnia 2021 r. Uchwała została w pełni wykonana.

*Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, Zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.*

## 15.3 Uchwała w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2021 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 18 listopada 2021 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2021. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniesie 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Na zaliczkę składa się kwota 14 mln zł, która nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego w pierwszej połowie 2021 r., wykazanego w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k., oraz kwota 76,8 mln zł pochodząca z Funduszu Dywidendowego. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona 28 grudnia 2021 r. Będą do niej uprawnieni wszyscy akcjonariusze posiadający akcje Spółki 21 grudnia 2021 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej w terminie do dnia wypłaty.

# 0,22<sub>pln</sub>

Wysokość planowanej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2021 r.

## 16.1 Obligacje

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.

#### OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. [TYS. PLN]

| Seria        | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski   | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|--------------|--------------|--|-------------------|---------------|------------------------|
| 2/2017       | PLECHPS00258 | mBank S.A.   | 139 950           | 30.11.2021    | WIBOR 6M + marża 2,9%  |
| 1/2018*      | PLECHPS00282 | mBank S.A.   | 46 600            | 25.04.2022    | WIBOR 6M + marża 2,9%  |
| 1/2019*      | PLECHPS00308 | mBank S.A.   | 96 510            | 11.04.2023    | WIBOR 6M + marża 4,25% |
| 1/2020       | PLO017000012 | mBank S.A.   | 150 000           | 31.05.2024    | WIBOR 6M + marża 4,50% |
| 1P/2020      | PLO017000020 | PKO TFI Parasolowy i Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent | 100 000           | 05.08.2024    | WIBOR 6M + marża 4,50% |
| 1/2021       | PLO017000046 | mBank S.A.   | 195 000           | 17.03.2025    | WIBOR 6M + marża 4,45% |
| <b>Razem</b> |              |  | <b>728 060</b>    |               |                        |

\*W związku z emisją nowych obligacji, Spółka wykupiła w celu umorzenia 6 211 sztuk obligacji serii 2/2017 oraz 1 519 sztuk obligacji serii 1/2018.

#### OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM S.A. [TYS. PLN]

|              |              |            |                |                                  |                        |
|--------------|--------------|------------|----------------|----------------------------------|------------------------|
| M5/2020*     | PLO221800025 | mBank S.A. | 90 000         | 7.02.2022                        | WIBOR 3M + marża 2,45% |
| M3/2018      | PLARHCM00065 | mBank S.A. | 50 000         | 13.07.2022                       | WIBOR 3M + marża 2,9%  |
| A1/20        | PLO221800058 | SGB S.A.   | 4 832          | 65% 10.03.2022<br>35% 10.06.2022 | WIBOR 6M + marża       |
| A4/20        | PLO221800074 | SGB S.A.   | 8 849          | 65% 10.03.2022<br>35% 10.06.2022 | WIBOR 6M + marża       |
| M4/2019      | PLARHCM00073 | mBank S.A. | 60 000         | 14.06.2023                       | WIBOR 3M + marża 3,3%  |
| <b>Razem</b> |              |            | <b>213 681</b> |                                  |                        |

\*Z tej serii Spółka wykupiła 22 i 29 października 2021 r. obligacje o łącznej wartości 11,5 mln zł.

#### OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. [TYS. PLN]

| Seria               | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski  | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|---------------------|--------------|---|-------------------|---------------|------------------------|
| Emisja serii F      | PLECHPS00233 | DM PKO BP S.A.  | 125 000           | 11.10.2022    | WIBOR 6M + marża 2,9%  |
| Emisja serii G      | PLECHPS00241 | DM PKO BP S.A.  | 75 000            | 27.10.2022    | WIBOR 6M + marża 2,9%  |
| Emisja serii H      | PLECHPS00266 | DM PKO BP S.A.  | 50 000            | 22.05.2022    | WIBOR 6M + marża 2,8%  |
| Emisja serii I      | PLECHPS00274 | Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.   | 50 000            | 08.11.2023    | WIBOR 6M + marża 3,4%  |
| Emisja serii J i J2 | PLECHPS00290 | Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.<br>Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A. | 33 832            | 21.09.2023    | WIBOR 6M + marża 3,4%  |
| <b>Razem</b>        |              |   | <b>333 832</b>    |               |                        |

#### OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. DLA SPRZEDAJĄCYCH AKCJE ARCHICOM S.A. [TYS. PLN]

| Seria        | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski                          | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania        |
|--------------|--------------|---|-------------------|---------------|-------------------------------|
| 1P/2021      | PLO017000053 | Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent | 188 000           | 22.10.2024    | stała stopa oprocentowania 5% |
| <b>Razem</b> |              |   | <b>188 000</b>    |               |                               |

Zarząd Echo Investment S.A. 21 kwietnia 2021 r. podjął uchwałę o emisji obligacji niezabezpieczonych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188 mln zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%. Obligacje zostały zaproponowane do nabycia założycielom firmy Archicom S.A. – Dorocie Jarodzkiej-Śródce, Kazimierzowi Śródce oraz Rafałowi Jarodzkiemu jako część zapłaty za pośredni zakup pakietu akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawnających łącznie do około 65,99% ogółu głosów. Zakup akcji spółki Archicom został przeprowadzony poprzez zakup 100% udziałów w spółce DKR Investment Sp. z o.o. oraz 100% akcji w spółce DKR

Invest S.A. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez inwestorów 22 kwietnia 2021 r. Cena obligacji była równa ich wartości nominalnej. Emisja nie podlegała wymogowi sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 22 października 2024 r. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu zorganizowanym przez ASO Catalyst i prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji emitowanym przez Spółkę.

#### OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W EUR [TYS. EUR]

| Seria        | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski               | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania          |
|--------------|--------------|------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| 1E/2020      | PLECHPS00316 | Bank Pekao S.A.                    | 40 000            | 23.10.2024    | stała stopa oprocentowania 4,5% |
| 2P/2020*     | PLO017000038 | Michael / Ström Dom Maklerski S.A. | 12 800            | 31.10.2021    | stała stopa oprocentowania 6%   |
| <b>Razem</b> |              |                                    | <b>52 800</b>     |               |                                 |

\* Emisja poza programem emisji obligacji w EUR z 3 września 2020 r. Obligacje wykupione zgodnie z terminem wykupu.

#### OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W 2021 R. [TYS.]

| Seria  | Data                       | Wartość nominalna [PLN] | Wartość nominalna [EUR] |
|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 1/2017                      | 17.03.2021 oraz 31.03.2021 | 155 000                 |                         |
| Obligacje dla inwestorów indywidualnych – seria E                              | 6.07.2021                  | 100 000                 |                         |
| 7 730 sztuk obligacji dla inwestorów instytucjonalnych – serii 2/2017 i 1/2018 | 10.11.2021                 | 77 308                  |                         |
| obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 2P/2020                     | 31.10.2021                 |                         | 12 800                  |
| <b>Razem</b>   |                            | <b>332 308</b>          |                         |

#### OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ ARCHICOM S.A. W 2021 R. [TYS. PLN]

| Seria        | Data       | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|--------------|------------|------------------------------|
| A2/20        | 30.09.2021 | 5 355                        |
| A3/20        | 30.09.2021 | 7 516                        |
| <b>Razem</b> |            | <b>12 871</b>                |

#### OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. W 2021 R. [TYS. PLN]

| Seria   | Data       | Wartość nominalna |
|---|------------|-------------------|
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 1/2021 | 17.03.2021 | 195 000           |
| Emisja prywatna – seria 1P/2021                           | 22.04.2021 | 188 000           |
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych – seria 2/2021 | 10.11.2021 | 172 000           |
| <b>Razem</b>  |            | <b>555 000</b>    |

## 16.2 Kredyty inwestycyjne

### KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.

| Projekt inwestycyjny               | Podmiot zaciągający kredyt  | Bank  | Kwota kredytu wg umowy [tys.] | Stan wykorzystania kredytu [tys.] | Oprocentowanie     | Termin spłaty |
|------------------------------------|---|---|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| Libero, Katowice                   | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.  | Santander Bank Polska S.A. / BNP Paribas Bank Polska S.A.                 | 67 566 EUR                    | 65 201 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 22.11.2024    |
| Galeria Młociny, Warszawa*         | Berea Sp. z o.o.  | Santander Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego    | 56 100 EUR                    | 54 511 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 30.04.2025    |
| Moje Miejsce I i II, Warszawa      | Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA  | PKO BP S.A.   | 50 280 EUR                    | 46 059 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 30.09.2023    |
| West 4 Business Hub I, Wrocław     | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA  | Bank Millennium S.A.  | 20 630 EUR                    | 20 469 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 25.06.2023    |
| Face 2 Face I i II, Katowice       | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA  | Bank Pekao S.A.   | 64 997 EUR                    | 58 015 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 31.12.2023    |
|                                    |   |   | 18 000 PLN                    | 203 942 PLN                       | Marża + WIBOR 1M   | 31.12.2021    |
| Midpoint 71, Wrocław               | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA   | PKO BP S.A.   | 54 400 EUR                    | 17 541 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 30.06.2026    |
|                                    |   |   | 7 000 PLN                     | 2 996 PLN                         | Marża + WIBOR 1M   | 30.06.2023    |
| Fuzja CD i J, Łódź                 | Projekt Echo 130 Sp. z o.o.   | Bank Pekao S.A.   | 33 600 EUR                    | 0 EUR                             | Marża + EURIBOR 3M | 30.01.2026    |
|                                    |   |   | 10 000 PLN                    | 0 PLN                             | Marża + WIBOR 1M   | 31.01.2024    |
| Projekt Echo 129                   | Projekt Echo 129 Sp. z o.o.   | Bank Pekao S.A.   | 50 000 EUR                    | 30 050 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M | 30.09.2021    |
| Resi4Rent* - I transza projektów   | R4R Łódź Wodna Sp. z o.o./ R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o./ R4R Warszawa Browary Sp. z o.o./ R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.                    | konsorcjum którego agentem jest Bank Pekao S.A.                           | 80 630 PLN                    | 77 465 PLN                        | Marża + WIBOR 3M   | 30.06.2026    |
| Resi4Rent* - II transza projektów  | R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o./ R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o./ R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o./ R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o. | Santander S.A. / Helaba AG  | 59 490 PLN**                  | 55 408 PLN                        | Marża + WIBOR 1M   | 27.06.2027    |
| Resi4Rent* - III transza projektów | R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o./ Pimech Invest Sp. z o.o./ M2 Hotel Sp. z o.o./ R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o./ R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.     | Bank Pekao S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz BNP Paribas Polska S.A. | 74 402 PLN                    | 0 PLN                             | Marża + WIBOR 1M   | 21.12.2028    |
| <b>Razem</b>                       |   |   | <b>397 573 EUR</b>            | <b>291 846 EUR</b>                |                    |               |
|                                    |   |   | <b>249 522 PLN</b>            | <b>339 811 PLN</b>                |                    |               |

\* Echo Investment ma w projektach 30% udziałów, w związku z czym prezentuje 30% wartości kredytów.

\*\*Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 69 mln EUR.

## KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ARCHICOM NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.

| Projekt inwestycyjny | Podmiot zaciągający kredyt           | Bank            | Kwota kredytu wg umowy [tys.] | Stan wykorzystania kredytu [tys.] | Oprocentowanie     | Termin spłaty |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| City Forum - City 2* | Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A. | 17 146 EUR                    | 4 497 EUR                         | marża + EURIBOR 1M | 31.12.2031    |
|                      |                                      |                 | 4 000 PLN                     | 0 PLN                             | marża + WIBOR 1M   | 31.12.2031    |
| <b>Razem</b>         |                                      |                 | <b>17 146 EUR</b>             | <b>4 497 EUR</b>                  |                    |               |
|                      |                                      |                 | <b>4 000 PLN</b>              | <b>0 PLN</b>                      |                    |               |

Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone standardowymi zabezpieczeniami takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych,

umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

### 16.3 Linie kredytowe

#### LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

| Bank                         | Kwota wg umowy | Kwota zaciągniętego zobowiązania na 30.09.2021 | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|------------------------------|----------------|--|------------------|---------------|
| PKO BP S.A. *                | 75 000         | 47 208   | marża + WIBOR 1M | 31.10.2023    |
| Alior Bank S.A.              | 40 000         | 40 000   | marża + WIBOR 3M | 12.05.2022    |
| Santander Bank Polska S.A.** | 100 000        | 37 878   | marża + WIBOR 1M | 30.11.2022    |
| <b>Razem</b>                 | <b>215 000</b> | <b>125 086</b>                                 |                  |               |

\* Dostępna kwota kredytu na 30 września 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 19,4 mln zł.

\*\* Dostępna kwota kredytu na 30 września 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 32,9 mln zł.

Linie kredytowe są zabezpieczone standardowymi narzędziami, jak pełnomocnictwo do rachunku bankowego czy oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

#### LINIE KREDYTOWE GRUPY ARCHICOM NA 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

| Bank          | Podmiot zaciągający kredyt                        | Kwota wg umowy | Kwota zaciągniętego zobowiązania na 30.09.2021 | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|---------------|---|----------------|--|------------------|---------------|
| mBank S.A. *  | Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp.K. | 15 000         | -  | marża + WIBOR 1M | 22.09.2022    |
| PKO BP S.A.** | Archicom S.A.                                     | 80 000         | -  | marża + WIBOR 3M | 09.03.2024    |
| <b>Razem</b>  |   | <b>95 000</b>  | <b>-</b>                                       |                  |               |

\* Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

\*\* Na 30.09.2021 r. nie było ustanowionych zabezpieczeń.

## 17.1 Poręczenia

### PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO NA 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

| Poręczyciel                                       | Podmiot otrzymujący poręczenie  | Beneficjent                           | Wartość        | Termin ważności  | Tytułem  |
|---|---|---------------------------------------|----------------|--|--|
| Echo Investment S.A.                              | Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. | HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.              | 11 582         | Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie sąsiedniego projektu, nie później niż do 07.12.2031 r. | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy dobrosasiedzkiej zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.  |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o. | Sagittarius-Projek Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k.   | Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH | 32 666         | 21.01.2022   | Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.   |
| Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o. | Sagittarius - Projek Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.  | Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH | 152 000        | 31.10.2028   | Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.   |
| Echo Investment S.A.                              | Projekt Echo 130 Sp. z o.o.   | Bank Pekao S.A.                       | 23 165         | 31.01.2024   | Poręczenie spłaty kredytu w związku z realizacją wypłat kredytu budowlanego do limitu 5 mln EUR bez zakończenia procesu przenoszenia części nieruchomości do Spółki. |
| <b>Razem</b>                                      |   |                                       | <b>219 413</b> |  |  |

**PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.  
[TYS. PLN]**

| Poręczyciel   | Podmiot otrzymujący poręczenie          | Beneficjent                     | Wartość       | Termin ważności   | Tytułem  |
|---------------|---|---------------------------------|---------------|---|--|
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości<br>14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A.                 | 6 951         | do 30.03.2035 r.,<br>z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2 | Gwarancja korporacyjna - wsparcia projektu na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.  |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości<br>14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A.                 | 13 088        | do 30.03.2035 r.,<br>z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2 | Poręczenie na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.  |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości<br>14 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A.                 | 5 828         | do 30.03.2035 r.,<br>z możliwością wcześniejszego wygaśnięcia w przypadku osiągnięcia wskaźnika pokrycia obsługi długu (DSCR) na poziomie 1,2 | Gwarancja korporacyjna pokrycia czynszu (masterlease) na zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji City Forum A.   |
| Archicom S.A. | Strzegomska Nowa Sp. z o.o.             | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 1 729         | do 28.04.2023   | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA.   |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości<br>5 Sp. z o.o.  | PKO BP S.A.                     | 5 948         | do 09.09.2022   | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.  |
| Archicom S.A. | Archicom Sp. z o.o. RI<br>Spk           | PKO BP S.A.                     | 6 568         | do 09.07.2022   | Poręczenie na zabezpieczenie gwarancji bankowej, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum bud. B.   |
| Archicom S.A. | Archicom Nieruchomości<br>14 Sp. z o.o. | Bank Millenium S.A.             | 4 445         | 90 dni po upływie 7 miesięcy okresu najmu   | Poręczenie udzielone jako zabezpieczenie wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu zawartej 5 marca 2021 r., z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania przedmiotu najmu wynikającego z umowy. |
| <b>Razem</b>  |   |                                 | <b>44 557</b> |   |  |



## 17.2 Gwarancje

### GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO NA 30 WRZEŚNIA 2021 R. [TYS. PLN]

| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję   | Beneficjent  | Wartość | Termin ważności | Tytułem   |
|----------------------|---|--|---------|-----------------|---|
| Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.   | Wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)    | 42 273  | 21.12.2026      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                        |
| Echo Investment S.A. | ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.   | Wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)                 | 44 097  | 21.12.2026      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                       |
| Echo Investment S.A. | Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.  | Wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.) | 18 863  | 21.12.2026      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                     |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.   | A4 Business Park Sp. z o.o.  | 25 481  | 26.04.2027      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                 |
| Echo Investment S.A. | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.   | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o  | 40 306  | 21.12.2027      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                  |
| Echo Investment S.A. | gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.   | Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K.  | 40 000  | 31.10.2026      | Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.  |
| Echo Investment S.A. | Grupa Echo Sp. z o.o.   | IB 14 FIZAN  | 82 819  | 24.05.2024      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.                             |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (poprzednio: Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.) | A 19 Sp. z o.o.  | 27 797  | 4.07.2038       | Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Wystawiona w EUR.  |
| Echo Investment S.A. | Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.  | Wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.) | 17 687  | 31.08.2023      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. |

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.**  
**[TYS. PLN]**

| <b>Gwarant</b>  | <b>Podmiot otrzymujący gwarancję</b>                     | <b>Beneficjent</b>                | <b>Wartość</b> | <b>Termin ważności</b>   | <b>Tytułem</b>  |
|---|--|-----------------------------------|----------------|--|---|
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Rosehill Investments Sp. z o.o.                          | IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN          | 106 198        | 31.03.2023   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.  |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. SKA   | PKO BP S.A.                       | 36 000         | 30.06.2023   | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.  |
| <b>PKO BP S.A.</b>                                    | Echo Investment S.A.                                     | LUX Europa III S.a.r.l.           | 6 450          | 20.05.2022   | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. | LUX Europa III S.a.r.l.           | 101 646        | 31.12.2024   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.  |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. | LUX Europa III S.a.r.l.           | 163 550        | 30.06.2030   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. | LUX Europa III S.a.r.l.           | 50 962         | 3.03.2027  | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                   | Bank Millennium S.A.              | 8 045          | Do daty potwierdzenia przez project managera zakończenia realizacji wykończeń. | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                   | Bank Pekao S.A.                   | 70 000         | 29.12.2023   | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.            | EPP Development 6 Sp. z o.o.      | 37 372         | 9.08.2028  | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.   |
| <b>PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)</b> | Echo Investment S.A.                                     | Gmina Miejska Kraków - ZDM Kraków | 282            | 10.05.2022   | Gwarancja należytego wykonania umowy.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>                           | Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                   | Tesco (Polska) Sp. z o.o.         | Nie dotyczy.   | 30.06.2025   | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności. |

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.**  
**[TYS. PLN]**

| Gwarant  | Podmiot otrzymujący gwarancję   | Beneficjent                               | Wartość      | Termin ważności  | Tytułem   |
|--|---|---|--------------|--|---|
| <b>Echo - SPV 7 Sp. z o.o.</b>   | R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.,<br>R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o., R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.,<br>R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o. | Santander Bank Polska S.A.,               | 24 500       | Do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny.   | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczyły budżet określony w umowie kredytu.  |
| <b>Echo Investment S.A</b>   | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o.<br>SKA  | PKO BP S.A.                               | 39 000       | 31.12.2026   | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.  |
| <b>Echo Investment S.A</b>   | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o.<br>SKA  | PKO BP S.A.                               | 20 130       | 31.12.2029   | Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynnych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.   |
| <b>Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)</b> | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK   | Miasto Katowice                           | 758          | 20.01.2022   | Zabezpieczenie z tytułu rękopisów i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.  |
| <b>Echo Investment S.A</b>   | Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.   | Bank Pekao S.A.                           | 28 609       | 31.01.2024   | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN  |
| <b>Echo Investment S.A</b>   | Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o.<br>SKA   | Pearl Jewel sp. z o.o.                    | Nie dotyczy. | Wcześniejsza z dat: przekazanie powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu albo 8 lat od dnia zawarcia przyszłej umowy najmu | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pomieszczeń zastępczych i powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu w nowym budynku biurowym, wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z 1.12.2020 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.      |
| <b>Echo Investment S.A.</b>  | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.<br>Sp.K.   | APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 49 325       | Późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego.   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.   |
| <b>Echo Investment S.A.</b>  | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.<br>Sp.K.   | APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 96 611       | 11.03.2032   | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. |
| <b>Echo Investment S.A.</b>  | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.<br>Sp.K.   | APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG | 21 307       | Po ukończeniu prac wykończeniowych dla najemców  | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.  |

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.  
[TYS. PLN]**

| <b>Gwarant</b>  | <b>Podmiot otrzymujący gwarancję</b>   | <b>Beneficjent</b>  | <b>Wartość</b>   | <b>Termin ważności</b> | <b>Tytułem</b>   |
|---|--|---|------------------|------------------------|--|
| <b>Echo Investment S.A.</b>   | Park Rozwoju - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.K.   | Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.J.                            | 2 500            | 29.03.2036             | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.  |
| <b>Santander Bank Polska S.A.</b>   | Echo Investment S.A.   | Miasto Stołeczne Warszawa   | 25 000           | 30.10.2022             | Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.   |
| <b>Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)</b>            | Echo Investment S.A.   | Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu | 3 384            | 30.03.2022             | Gwarancja należytego wykonania umowy.  |
| <b>Echo - SPV 7 Sp. z o.o.</b>  | R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o., R4R Kraków 3 Maja Sp.z o.o., M2 Hotel Sp. z o.o., Pimech Invest Sp. z o.o., R4R RE Wave 3 Sp. z o.o. | Bank Pekao S.A.   | 18 465           | 31.12.2027             | Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.   |
| <b>Echo Investment S.A</b>  | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.   | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH                     | 180 150          | 05.08.2026             | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.  |
| <b>Echo Investment S.A</b>  | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.   | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH                     | 3 569            | 05.11.2031             | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR. |
| <b>Echo Investment S.A</b>  | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.   | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH                     | 200 486          | 05.08.2031             | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.  |
| <b>PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)</b>   | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.   | APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG                           | 621              | 09.07.2022             | Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek.  |
| <b>Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. ( na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)</b> | Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA   | Aparator Powogaz S.A.   | 21 500           | 31.12.2022             | Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.  |
| <b>Razem</b>  |  |   | <b>1 655 743</b> |                        |  |

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ARCHICOM NA 30 WRZEŚNIA 2021 R.**  
**[TYS. PLN]**

| <b>Gwarant</b>       | <b>Podmiot otrzymujący gwarancję</b> | <b>Beneficjent</b>              | <b>Wartość</b> | <b>Termin ważności</b> | <b>Tytułem</b>  |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|---|
| <b>PKO BP S.A.</b>   | Strzegomska Nowa Sp. z o.o.          | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 1 729          | do 28.02.2023          | Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IA. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji należności czynszowych.  |
| <b>PKO BP S.A.</b>   | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.  | City One Park Sp. z o.o.        | 5 948          | do 09.07.2022          | Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości oraz umową gwarancji czynszu (rental guarantee agreement).                           |
| <b>PKO BP S.A.</b>   | Archicom Sp. z o.o. -RI - Spk        | City One Park Sp. z o.o.        | 3 284          | do 09.07.2022          | Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z kontraktów budowlanych, których prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.  |
| <b>PKO BP S.A.</b>   | Archicom S.A.                        | City One Park Sp. z o.o.        | 1 161          | do 09.07.2022          | Gwarancja bankowa wystawiona w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości wstąpił nabywca.       |
| <b>PKO BP S.A.</b>   | Archicom S.A.                        | Bank Millenium S.A.             | 4 445          | do 30.06.2022          | Gwarancja bankowa wystawiona w związku z zawarciem umowy najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązania wynikającego z umowy najmu, z tytułu wypłaty opłat motywacyjnych oraz w celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej na wypadek opóźnienia przekazania beneficjentowi przedmiotu najmu wynikającego z umowy. |
| <b>Archicom S.A.</b> | Strzegomska Nowa Sp. z o.o.          | GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o. | 12 113         | do 25.02.2024          | Gwarancja wywiązanie się z zobowiązań sprzedającego w związku ze sprzedażą budynku biurowego West Forum IB. W przypadku naruszenia oświadczeń i zapewnień sprzedających nieobjętych ubezpieczeniem tytułu prawnego First Title Insurance PLC gwarancja ograniczona jest wysokością do ceny brutto budynku.                  |
| <b>Archicom S.A.</b> | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.  | City One Park Sp. z o.o.        | 17 318         | do 27.11.2027          | Gwarancja wywiązania się przez nabywcę ze zobowiązań dotyczących umowy gwarancji najmu, w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum B.  |
| <b>Archicom S.A.</b> | Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.  | City One Park Sp. z o.o.        | 15 675         | do 27.05.2023          | Gwarancja wywiązania ze zobowiązań sprzedającego dotyczących ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego City Forum B.  |
| <b>Razem</b>         |                                      |                                 | <b>61 673</b>  |                        |   |

## **18.1 Sezonowość lub cykliczność działalności**

Działalność Grupy Echo Investment obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała najwięcej mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

## **18.2 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2021 r. pomiędzy akcjonariuszami.

## **18.3 Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe**

W 2021 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## **18.4 Wpływ wyników za 2021 r. na realizację prognoz finansowych**

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## **18.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W 2021 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

## **18.6 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze własnościowej akcji lub obligacji**

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

# Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment

# 19

Działalność Grupy Echo Investment od marca 2020 r. jest obciążona wieloma ryzykami makroekonomicznymi oraz środowiskowymi, związanymi z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowaniami na COVID-19. Wprowadzane przez rząd ograniczenia bezpośrednio wpływają na przebieg procesów biznesowych oraz organizację pracy grupy. Echo Investment opublikowało 17 marca 2020 r. komunikat bieżący dotyczący potencjalnego wpływu pandemii na działalność Spółki, w którym wymienił potencjalne obszary wpływu oraz wiążące się z tym ryzyka. Wpływ pandemii jest na bieżąco analizowany, by w jak najlepszy sposób dostosować strategię i sposób działania do zmieniających się obostrzeń. Obecnie za podstawowy scenariusz na przyszłość Zarząd przyjmuje stabilizację sytuacji, przy okresowo zwiększonym poziomie zachorowań. Nie powinien się on jednak przekładać na kolejne obostrzenia i ograniczenia dla działalności biznesowej, ze względu na rosnący poziom szczepień w społeczeństwie oraz postęp medycyny w leczeniu choroby i jej skutków.

## Sektor mieszkaniowy

Pandemia nie miała wpływu na realizację planu sprzedaży i przekazania mieszkań w trzech kwartałach 2021 r. Sprzedaż przewyższyła założony plan we wszystkich miastach, gdzie grupa Echo Investment jest obecna. Sprzedaż napędzają wciąż bardzo niskie w porównaniu z inflacją stopy procentowe. Akcja kredytowa banków utrzymuje się na rekordowym poziomie już od kilku miesięcy. Ceny sprzedaży mieszkań oferowanych przez Echo Investment od początku roku wzrosły, podobnie jak na całym rynku mieszkaniowym. Największe zmiany są obserwowane w cennikach projektów, których sprzedaż dopiero się rozpoczyna. Wzrosty średnich cen sprzedaży przy obecnie zakładanych przychodach w porównaniu do pierwotnych cen budżetowych to średnio ok. 6% dla całego portfela projektów w przygotowaniu.

Negatywny wpływ pandemii na biznes mieszkaniowy przejawia się jednak w wydłużeniu postępowań administracyjnych. Spowodowało to przesunięcie w czasie rozpoczęcia realizacji projektów, co może mieć odzwierciedlenie w późniejszej realizacji planu sprzedaży.

## Sektor biurowy

Od początku 2021 r. na rynku biurowym widoczne było ożywienie wśród najemców oraz inwestorów. Zespołowi leasingowemu Echo Investment udało się utrzymać rozmowy dotyczące wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz przekształcać je w podpisane umowy. W rezultacie możliwe było zawarcie umów sprzedaży budynków Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w kompleksie Browarów Warszawskich oraz Moje Miejsce I w Warszawie, co utrzymuje długoterminowe przepływy pieniężne na stabilnym poziomie. Grupa kontynuuje także procesy sprzedaży kolejnych gotowych budynków biurowych: Moje Miejsce II w Warszawie i kompleks Face2Face w Katowicach. Obecnie Zarząd nie widzi znaczących ryzyk dla rozwoju sektora biurowego w przyszłości.

## Sektor handlowy

W I półroczu 2021 r. sektor handlowy przeszedł dwa okresy tzw. „twardego lock-downu” - (styczeń 2021 r. i marzec-kwiecień 2021), kiedy to ograniczona została działalność sklepów i restauracji w centrach handlowych (z wyjątkiem sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z żywnością dla zwierząt i usług). W przypadku grupy Echo Investment dotyczyło to centrum handlowego Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów). W okresach lock-downu prowadzenie działalności większości najemców obu obiektów było bardzo ograniczone, i w związku z tym utrzymanie pracy pozostałych najemców wymagało podjęcia dodatkowych środków ostrożności, zabezpieczenia materiałów zabezpieczających oraz utrzymania obsługi obiektu (ochrony, sprzątanego, bieżącej eksploatacji). „Odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiąże się z koniecznością renegotiacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie poniesienia strat poniesionych w czasie zamknięcia. Zgodnie ze strategią, Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. W wyniku pandemii skład najemców w obu centrach handlowych zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo. Obiekty są nadal niemal w pełni wynajęte i przyciągają nowe marki handlowe. Co więcej, w obydwu obiektach podpisana została zdecydowana większość porozu-



mień z najemcami o podziale kosztów przestojów oraz płatnościach czynszu.

Postępujące szczepienie społeczeństwa oraz deklaracje władz wskazują na to, że sektor handlowy nie powinien w przyszłości być już więcej objęty tak drastycznymi obostrzeniami. Deweloperzy-właściciele obiektów handlowych i najemcy spodziewają się dalszej stabilizacji. Odpowiedzialność centrów handlowych i obroty najemców od maja 2021 r. utrzymują się na bardzo dobrym poziomie.

### **Wpływ pandemii koronawirusa na działalność i wyniki Grupy Echo Investment w przyszłości**

Gdyby w przyszłości władze wprowadziły kolejny raz drastyczne obostrzenia, może to spowodować konieczność rewizji określonych założeń, jakie są przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. To w rezultacie może prowadzić do zmian wartości szacunkowych w kolejnych okresach sprawozdawczych. Zarząd Spółki i Grupy przeanalizował obszary dotyczące wartości szacunkowych i obszarów w sprawozdaniu finansowym, na które wpływa wskazana sytuacja. Wyniki tej analizy wskazują na następujące potencjalne obszary wpływu.

Jest możliwe, że rozwój pandemii doprowadzi do ograniczania ekspansji firm w Polsce, co spowoduje spadek popytu na powierzchnię biurową. Może to spowodować niższe tempo wynajmu nowych budynków oraz spadek stawek czynszowych wynajmu powierzchni. Taka sytuacja może doprowadzić do spowolnienia budowy budynków na wczesnym etapie budowy oraz do obniżenia wartości godzinowej budynków gotowych. W przypadku budynków gotowych, z powodu obniżenia wartości godzinowej, w skrajnej sytuacji może dojść do złamania kowenantów przewidywanych w umowach kredytowych i konieczności szybszego spłacenia części kredytu. W przypadku budynków gotowych, pandemia może również doprowadzić do obniżenia zainteresowania inwestorów zakupem takich budynków i w konsekwencji do późniejszej ich sprzedaży.

Zarząd Echo Investment wskazuje również, że w przypadku centrów handlowych Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów), rozwój pandemii i kolejne lock-downy mogą spowodować bankructwa niektórych najemców, co w praktyce może oznaczać zerwanie umów najmu. Konsekwencją mogłoby być

obniżenie wskaźników wynajmu, przyszłych przychodów oraz wartości godzinowej obu projektów. Następstwem takiej sytuacji może być złamanie kowenantów przewidywanych w umowach kredytowych i konieczność szybszego spłacenia części kredytu. Co więcej, w przypadku wprowadzania kolejnych restrykcji w działaniach centrów handlowych, może dojść do utraty przychodów z czynszów, co również może prowadzić do obniżenia wartości i naruszenia kowenantów.

Spółka nie jest w stanie wiarygodnie oszacować wpływu powyższych potencjalnych zdarzeń na wartość nieruchomości inwestycyjnych, ze względu na nieprzewidywalność rozwoju sytuacji. Zdaniem Zarządu, przy umiarkowanej skali pandemii nie są zagrożone kowenanty LTV, będące wskaźnikiem finansowania bankowego do wartości rynkowej nieruchomości. Przedłużająca się pandemia oraz możliwe nowe obostrzenia mogą utrudnić sprzedaż mieszkań lub zniechęcić część potencjalnych klientów do zawierania transakcji. Taka sytuacja mogłaby doprowadzić do niższej niż planowana sprzedaży mieszkań, co przełoży się na mniejsze wpływy oraz przesunięcie realizacji przychodów i zysków ze sprzedaży mieszkań na kolejne lata. Obecnie biurowce budowane przez Grupę mają zapewnione finansowanie. Projekty mieszkaniowe są w głównej mierze finansowane z wpłat od klientów. Grupa ma stabilną sytuację finansową, m.in. dzięki sprzedaży trzech budynków biurowych. Zgodnie z planem postępują procesy sprzedażowe kolejnych budynków biurowych przeznaczonych do sprzedaży w ciągu następnych 12 miesięcy od dnia bilansowego. W pierwszym kwartale 2021 r. Spółka uplasowała również obligacje o łącznej wartości 195 mln zł. W świetle tych informacji, Zarząd nie identyfikuje obecnie istotnego zagrożenia związanego z wpływem rozwoju epidemii koronawirusa na płynność Spółki lub jej zdolność do kontynuacji działalności. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ i podejmuje wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

## CZEŚĆ 2

# SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE



## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

|  | Stan na<br>30.09.2021<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2020 |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>AKTYWA</b>  |                                      |                       |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                                      |                       |
| Wartości niematerialne   | 70 586                               | 3 459                 |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 53 990                               | 27 872                |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 878 618                              | 1 388 972             |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie   | 916 456                              | 780 621               |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności | 337 129                              | 306 449               |
| Długoterminowe aktywa finansowe  | 310 053                              | 201 194               |
| Należności z tytułu leasingu   | 36 805                               | -                     |
| Pozostałe aktywa   | 1 942                                | -                     |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 73 681                               | 56 476                |
|  | <b>2 679 260</b>                     | <b>2 765 043</b>      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |                                      |                       |
| Zapasy   | 1 672 803                            | 925 173               |
| Należności z tytułu podatku dochodowego  | 11 618                               | 5 708                 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków   | 51 005                               | 93 050                |
| Należności handlowe i pozostałe  | 196 896                              | 112 111               |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 46 768                               | 50 761                |
| Pochodne instrumenty finansowe   | 5 970                                | -                     |
| Inne aktywa finansowe *  | 130 113                              | 82 524                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 738 593                              | 327 097               |
|  | <b>2 853 766</b>                     | <b>1 596 424</b>      |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>  | <b>1 227 391</b>                     | <b>1 269 329</b>      |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>6 760 417</b>                     | <b>5 630 796</b>      |

\* środki pieniężne, głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

# SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

|   | Stan na<br>30.09.2021<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2020 |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>  |                                      |                       |
| <b>Kapitał własny</b>   |                                      |                       |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej                    | 1 689 809                            | 1 684 685             |
| Kapitał zakładowy   | 20 635                               | 20 635                |
| Kapitał zapasowy  | 1 235 316                            | 1 280 664             |
| Zyski zatrzymane  | 432 895                              | 382 420               |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych                            | 963                                  | 966                   |
| Kapitały udziałowców niekontrolujących  | 184 575                              | (126)                 |
|   | <b>1 874 384</b>                     | <b>1 684 559</b>      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |                                      |                       |
| Kredyty, pożyczki i obligacje   | 1 715 175                            | 1 465 767             |
| Zobowiązania z tytułu nabycia akcji   | 52 732                               | -                     |
| Rezerwy długoterminowe  | 47 645                               | 50 029                |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 173 064                              | 203 518               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 150 234                              | 88 132                |
| Zobowiązania pozostałe  | 97 677                               | 117 722               |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | 35 718                               | 14 208                |
|   | <b>2 272 245</b>                     | <b>1 939 376</b>      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |                                      |                       |
| Kredyty, pożyczki i obligacje   | 640 423                              | 846 501               |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 603 554                              | 496 036               |
| Pochodne instrumenty finansowe  | 2 252                                | -                     |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego   | 7 768                                | 1 618                 |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków  | 18 769                               | 13 626                |
| Zobowiązania handlowe   | 152 886                              | 130 249               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 50 365                               | 46 752                |
| Rezerwy krótkoterminowe   | 75 196                               | 32 059                |
| Zobowiązania pozostałe  | 234 136                              | 178 726               |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami  | 806 352                              | 217 405               |
|   | <b>2 591 701</b>                     | <b>1 962 972</b>      |
| <b>Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>                 | <b>22 087</b>                        | <b>43 889</b>         |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>  | <b>6 760 417</b>                     | <b>5 630 796</b>      |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej                    | 1 689 809                            | 1 684 685             |
| Liczba akcji (w tys. sztuk)   | 412 691                              | 412 691               |
| <b>Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)</b>                                    | <b>4,09</b>                          | <b>4,08</b>           |

## SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

|  | 01.01.2021 –<br>30.09.2021 | 01.01.2020 –<br>30.09.2020 | 01.07.2021 –<br>30.09.2021 | 01.07.2020 –<br>30.09.2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 819 874                    | 746 302                    | 398 978                    | 341 953                    |
| Koszt własny sprzedaży   | (616 550)                  | (635 964)                  | (302 574)                  | (290 599)                  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>203 324</b>             | <b>110 338</b>             | <b>96 404</b>              | <b>51 354</b>              |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                                       | 84 783                     | 218 753                    | 82 427                     | 58 527                     |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                             | (32 525)                   | (23 817)                   | (14 125)                   | (6 558)                    |
| Koszty sprzedaży   | (32 565)                   | (22 260)                   | (12 483)                   | (7 014)                    |
| Koszty ogólnego zarządu  | (79 584)                   | (45 848)                   | (24 997)                   | (15 220)                   |
| Pozostałe przychody operacyjne, w tym:   | 56 278                     | 5 272                      | 1 231                      | (35)                       |
| Zysk na okazjonalnym nabyciu   | 48 581                     | -                          | -                          | -                          |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (13 650)                   | (20 736)                   | (3 386)                    | (7 293)                    |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>186 061</b>             | <b>221 702</b>             | <b>125 072</b>             | <b>73 761</b>              |
| Przychody finansowe  | 16 684                     | 8 265                      | 3 893                      | 1 516                      |
| Koszty finansowe   | (89 251)                   | (39 326)                   | (31 885)                   | (14 989)                   |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych                          | 6 488                      | (19 550)                   | 927                        | (8 194)                    |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych  | (2 111)                    | (38 945)                   | (35 708)                   | (18 975)                   |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności             | 30 167                     | (7 015)                    | 29 050                     | 15 918                     |
| <b>Zysk brutto</b>   | <b>148 038</b>             | <b>125 131</b>             | <b>91 349</b>              | <b>49 037</b>              |
| Podatek dochodowy  | (30 755)                   | (37 842)                   | (21 016)                   | (12 839)                   |
| - część bieżąca  | (91 606)                   | (2 460)                    | (60 140)                   | (2 963)                    |
| - część odroczone  | 60 851                     | (35 382)                   | 39 123                     | (9 876)                    |
| <b>Zysk netto, w tym:</b>  | <b>117 283</b>             | <b>87 289</b>              | <b>70 333</b>              | <b>36 198</b>              |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                             | 108 300                    | 87 292                     | 61 038                     | 36 199                     |
| Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących  | 8 983                      | (3)                        | 9 295                      | (1)                        |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                             | 108 300                    | 87 292                     | 61 038                     | 36 199                     |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych | 412 691                    | 412 691                    | 412 691                    | 412 691                    |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)   | 0,26                       | 0,21                       | 0,15                       | 0,09                       |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)                                     | 0,26                       | 0,21                       | 0,15                       | 0,09                       |

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

|   | 01.01.2021 –<br>30.09.2021 | 01.01.2020 –<br>30.09.2020 | 01.07.2021 –<br>30.09.2021 | 01.07.2020 –<br>30.09.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Zysk za rok obrotowy</b>   | <b>117 283</b>             | <b>87 289</b>              | <b>70 333</b>              | <b>36 198</b>              |
| Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach: |                            |                            |                            |                            |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych  | (3)                        | 153                        | 76                         | 28                         |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>   | <b>(3)</b>                 | <b>153</b>                 | <b>76</b>                  | <b>28</b>                  |
| <b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>  | <b>117 280</b>             | <b>87 442</b>              | <b>70 409</b>              | <b>36 226</b>              |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej  | 108 297                    | 87 445                     | 61 114                     | 36 227                     |
| Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące  | 8 983                      | (3)                        | 9 295                      | (1)                        |

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN  
W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM [TYS. PLN]**

|   | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Zakumulo-<br>wane zyski<br>zatrzymane | Różnice<br>kursowe<br>z przeliczenia | Kapitał własny<br>przypisany<br>akcjonariu-<br>szom jednostki<br>dominującej | Kapitały<br>udziałowców<br>niekontrolu-<br>jących | Kapitał<br>własny<br>razem |
|---|----------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|---|----------------------------|
| <b>Za okres 1.01.2021 - 30.09.2021</b>  |                      |                     |                                       |                                      |  |   |                            |
| <b>Stan na początek okresu</b>          | <b>20 635</b>        | <b>1 280 664</b>    | <b>382 420</b>                        | <b>966</b>                           | <b>1 684 685</b>   | <b>(126)</b>                                      | <b>1 684 559</b>           |
| Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi | -                    | -                   | -                                     | -                                    | -  | 183 496   | 183 496                    |
| Dywidenda wypłacona                     | -                    | (45 348)            | (57 825)                              | -                                    | (103 173)  | (7 778)   | (110 951)                  |
| Inne całkowite dochody                  | -                    | -                   | -                                     | (3)                                  | (3)  | -   | (3)                        |
| Zysk (strata) netto danego okresu       | -                    | -                   | 108 300                               | -                                    | 108 300  | 8 983   | 117 283                    |
| <b>Stan na koniec okresu</b>            | <b>20 635</b>        | <b>1 235 316</b>    | <b>432 895</b>                        | <b>963</b>                           | <b>1 689 809</b>   | <b>184 575</b>                                    | <b>1 874 384</b>           |
| <b>Za okres 1.01.2020 - 30.09.2020</b>  |                      |                     |                                       |                                      |  |   |                            |
| <b>Stan na początek okresu</b>          | <b>20 635</b>        | <b>1 259 252</b>    | <b>281 739</b>                        | <b>739</b>                           | <b>1 562 365</b>   | <b>(122)</b>                                      | <b>1 562 243</b>           |
| Podział wyniku z lat ubiegłych          | -                    | 21 412              | (21 412)                              | -                                    | -  | -   | -                          |
| Inne całkowite dochody                  | -                    | -                   | -                                     | 153                                  | 153  | -   | 153                        |
| Zysk (strata) netto danego okresu       | -                    | -                   | 87 292                                | -                                    | 87 292   | (3)   | 87 289                     |
| <b>Stan na koniec okresu</b>            | <b>20 635</b>        | <b>1 280 664</b>    | <b>347 619</b>                        | <b>892</b>                           | <b>1 649 810</b>   | <b>(125)</b>                                      | <b>1 649 685</b>           |

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

|  | 1.01.2021 –<br>30.09.2021 | 1.01.2020 –<br>30.09.2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>                          |                           |                           |
| <b>I. Zysk (strata) brutto</b>   | <b>148 038</b>            | <b>125 131</b>            |
| <b>II. Korekty razem</b>   |                           |                           |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności                                   | (30 167)                  | 7 015                     |
| Amortyzacja środków trwałych   | 8 638                     | 2 781                     |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych   | (8 480)                   | 57 151                    |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)  | 68 657                    | 43 830                    |
| (Zysk) strata z tytułu aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych   | 32 220                    | (248 470)                 |
| (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej   | (653)                     | (3 923)                   |
| (Zysk) na okazjonalnym nabyciu   | (48 581)                  | -                         |
| Zmiana stanu rezerw  | 1 887                     | (34 964)                  |
| (Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych   | 10 620                    | 2 716                     |
|  | <b>34 141</b>             | <b>(173 864)</b>          |
| <b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>  |                           |                           |
| Zmiana stanu zapasów   | 40 730                    | 88 530                    |
| Zmiana stanu należności  | (27 385)                  | 22 410                    |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                     | 50 733                    | (85 884)                  |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych   | 82                        | (36 283)                  |
|  | <b>64 160</b>             | <b>(11 227)</b>           |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>                           | <b>246 339</b>            | <b>(59 960)</b>           |
| Podatek dochodowy zapłacony  | (92 080)                  | (10 115)                  |
| <b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   | <b>154 259</b>            | <b>(70 075)</b>           |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |                           |                           |
| <b>I. Wpływy</b>   |                           |                           |
| Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych   | 768                       | 4                         |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości  | 889 490                   | 32 148                    |
| Z pożyczek   | 2 922                     | 421                       |
| Zbycie inwestycji *  | 22 364                    | 9 251                     |
|  | <b>915 544</b>            | <b>41 824</b>             |
| <b>II. Wydatki</b>   |                           |                           |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych  | (3 922)                   | (3 395)                   |
| Inwestycje w nieruchomości   | (283 174)                 | (511 416)                 |
| Na pożyczki  | (37 969)                  | (12 470)                  |
| Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach | (35 104)                  | -                         |
| Nabycie inwestycji *   | (27 268)                  | (5 944)                   |
|  | <b>(387 437)</b>          | <b>(533 225)</b>          |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>                                      | <b>528 107</b>            | <b>(491 401)</b>          |



**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D. [TYS. PLN]**

|   | 1.01.2021 –<br>30.09.2021 | 1.01.2020 –<br>30.09.2020 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                       |                           |                           |
| <b>I. Wpływy</b>  |                           |                           |
| Kredyty i pożyczki  | 145 592                   | 528 480                   |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 195 000                   | 250 000                   |
|   | <b>340 592</b>            | <b>778 480</b>            |
| <b>II. Wydatki</b>  |                           |                           |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   | (113 468)                 | -                         |
| Spłaty kredytów i pożyczek  | (142 070)                 | (49 239)                  |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   | (267 871)                 | (150 272)                 |
| Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych   | (10 620)                  | (2 716)                   |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu   | (15 263)                  | (7 648)                   |
| Odsetki zapłacone   | (62 170)                  | (59 638)                  |
|   | <b>(611 462)</b>          | <b>(269 513)</b>          |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>                                  | <b>(270 870)</b>          | <b>508 967</b>            |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>  | <b>411 496</b>            | <b>(52 509)</b>           |
| <b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:</b> | <b>411 496</b>            | <b>(52 509)</b>           |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | -                         | -                         |
| <b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>327 097</b>            | <b>492 295</b>            |
| <b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>                                     | <b>738 593</b>            | <b>439 786</b>            |

\* W działalności inwestycyjnej w pozycji zbycie i nabycie inwestycji w 3 kwartałach 2021r. została ujęta sprzedaż udziałów w spółce M2 Biura Sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitałów w spółce R4R Poland Sp. z o.o.

---

# INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT

---



# Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

# 01

---

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2020 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

W skład Grupy Echo Investment na 30 września 2021 r. wchodziły 184 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 30 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

## **OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

## **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za trzy kwartały 2021 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

## **ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 29 listopada 2021 r.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych, w tym wynikających z procesu realizacji konkretnego projektu.

W skład Grupy Echo Investment na 30 września 2021 r. wchodziły 184 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 30 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

## Zmiany w składzie Grupy Echo Investment w trzech kwartałach 2021 r.

### ZWIĘKSZENIE

| Spółka                                | Działanie                 | Data       | Kapitał zakładowy [PLN] |
|---------------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| DKR Echo Invest S.A.                  | Nabycie akcji w spółce    | 22.04.2021 | 11 725 130              |
| DKR Echo Investment Sp. z o.o.        | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 212 598 750             |
| Archicom S.A.                         | Nabycie akcji w spółce    | 22.04.2021 | 256 703 430             |
| Archicom Residential Sp. z o.o.       | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 35 000                  |
| Archicom Residential 2 Sp. z o.o.     | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 8 000                   |
| Archicom Sp. z o.o.                   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 50 000                  |
| Archicom Consulting Sp. z o.o.        | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 2 895 053               |
| Archicom Stabłowice Sp. z o.o.        | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 51 000                  |
| Archicom Jagodno 5 Sp. z o.o.         | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 502 700                 |
| Bartoszewice 1 Sp. z o.o.             | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 532 400                 |
| Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.     | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 5 000                   |
| Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 3 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 2 003 725               |
| Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.   | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 10 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 51 000                  |
| Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości 17 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 50 000                  |
| Archicom Nieruchomości 18 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 51 000                  |
| Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o.  | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 5 000                   |
| Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o. | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o. | Nabycie udziałów w spółce | 22.04.2021 | 10 000                  |

## ZWIĘKSZENIE

| Spółka   | Działanie                          | Data       | Kapitał zakładowy [PLN] |
|--|------------------------------------|------------|-------------------------|
| Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.                  | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 10 000                  |
| Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.           | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 551 000                 |
| Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.          | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 51 400                  |
| Archicom Holding Sp. z o.o.                            | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 110 000                 |
| Archicom CadENZA Hallera Sp. z o.o.                    | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 50 000                  |
| Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.                   | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 147 700                 |
| Archicom Jagodno Sp. z o.o.                            | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 50 000                  |
| Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp.K.                      | Nabycie praw i obowiązków w spółce | 22.04.2021 | 920 000                 |
| Archicom Marina 3 Sp. z o.o.                           | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 500 000                 |
| Archicom Marina 4 Sp. z o.o.                           | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 295 150                 |
| Archicom Marina 5 Sp. z o.o.                           | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 1 253 370               |
| TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.                             | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 2 134 050               |
| Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.                  | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 50 000                  |
| Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o.                        | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 883 850                 |
| Space Investment Sp. z o.o.                            | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 56 000                  |
| Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.      | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 408 000                 |
| Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o. | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 362 550                 |
| Archicom Investment Sp. z o.o.                         | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 77 000                  |
| Strzegomska Nowa Sp. z o.o.                            | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 50 050 500              |
| AD Management Sp. z o.o.                               | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 111 000                 |
| Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.K.        | Nabycie praw i obowiązków w spółce | 22.04.2021 | 10 487 000              |
| Archicom Asset Management Sp. z o.o.                   | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 67 000                  |
| Archicom Fin Sp. z o.o.                                | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 1 054 200               |
| PI6 Inowrocławska Sp. z o.o.                           | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 342 500                 |
| Altona Investments Sp. z o.o.                          | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 350 000                 |
| Archicom RW Sp. z o.o.                                 | Nabycie udziałów w spółce          | 22.04.2021 | 10 000                  |

## ZMNIJSZENIE

| Spółka   | Działanie                              | Data       | Kapitał zakładowy |
|--|--|------------|-------------------|
| Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K. | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 16.03.2021 | 5 050             |
| Projekt 150 - Shanklin Sp. z o.o. Sp.K.                    | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 16.03.2021 | 5 050             |
| Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.  | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 17.03.2021 | 5 050             |
| Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.                  | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 23.03.2021 | 5 050             |
| Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.  | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 29.03.2021 | 5 050             |
| Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.                  | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 07.04.2021 | 10 000            |
| Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.  | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 06.05.2021 | 5 050             |
| Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.             | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 06.05.2021 | 655 000           |
| Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.                  | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 20.05.2021 | 500 000           |
| Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp.K.                        | Wykreślenie z rejestru przedsiębiorców | 20.04.2021 | 2 000 000         |
| 53 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji                | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 990 372           |
| Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji         | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 85 230            |
| Echo - Babka Tower Sp. z o.o. w likwidacji                 | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 50 000            |
| Echo - Galaxy Sp. z o.o. w likwidacji                      | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 50 000            |
| Gleann Sp. z o.o. w likwidacji                             | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 5 000             |
| Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji            | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 96 200            |
| Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji      | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 532 828           |
| Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji        | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 50 000            |
| Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji        | Uchwała o likwidacji                   | 1.06.2021  | 50 000            |

## ZMNIJSZENIE

| <b>Spółka</b>  | <b>Działanie</b>  | <b>Data</b> | <b>Kapitał<br/>zakładowy</b> |
|--|---|-------------|------------------------------|
| Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji  | Uchwała o likwidacji  | 1.06.2021   | 50 000                       |
| Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. w likwidacji           | Uchwała o likwidacji  | 1.06.2021   | 25 000                       |
| Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji | Uchwała o likwidacji  | 1.06.2021   | 50 000                       |
| Shanklin Sp. z o.o. w likwidacji                     | Uchwała o likwidacji  | 1.06.2021   | 5 000                        |
| Supersam City Space GP Sp. z o.o. S.K.               | Przeniesienie przedsiębiorstwa do City<br>Space Management Sp. z o.o. | 24.08.2021  | 5 000 PLN                    |
| Tryton City Space GP Sp. z o.o. S.K.                 | Przeniesienie przedsiębiorstwa do City<br>Space Management Sp. z o.o. | 24.08.2021  | 50 000 PLN                   |

## POZOSTAŁE ZMIANY

| <b>Spółka</b>                         | <b>Działanie</b>  | <b>Data</b> |
|---------------------------------------|---|-------------|
| Echo - Arena Sp. z o.o.               | Sprzedaż udziału w spółce przez Projekt Echo - 123 Sp. z o.o. na rzecz Echo Investment S.A. | 25.01.2021  |
| M2 Biuro Sp. z o.o.                   | Sprzedaż udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz R4R Poland Sp. z o.o.        | 23.04.2021  |
| Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA | Sprzedaż akcji w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Echo Aurus Sp. z o.o.           | 20.05.2021  |
| Space Investment Sp. z o.o.           | Zmiana firmy spółki na Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.                                 | 29.07.2021  |

# Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF

# 03

---

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 r.:

**Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” – Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej – Etap 2**  
*(zatwierdzone w UE 13 stycznia 2021 r.)*

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później.

Zmienione standardy i interpretacje, mające zastosowanie po raz pierwszy w 2021 r., nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.



# Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę

# 04

**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzą w życie w późniejszym terminie:

**Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9”**

*(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)*

Data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. i później.

**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 marca 2021 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

**MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

**MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – Przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

**Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – Umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.  
**Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” – Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

**Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany**

Data wejścia w życie zmian została odroczona do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

**Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 – 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznym poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41**

Obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.

**Zmiany do MSSF 16: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 r.**  
*(opublikowano 31 marca 2021 r.)*

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 r. lub później.

**Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy**  
*(opublikowano 7 maja 2021 r.)*

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r.

Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

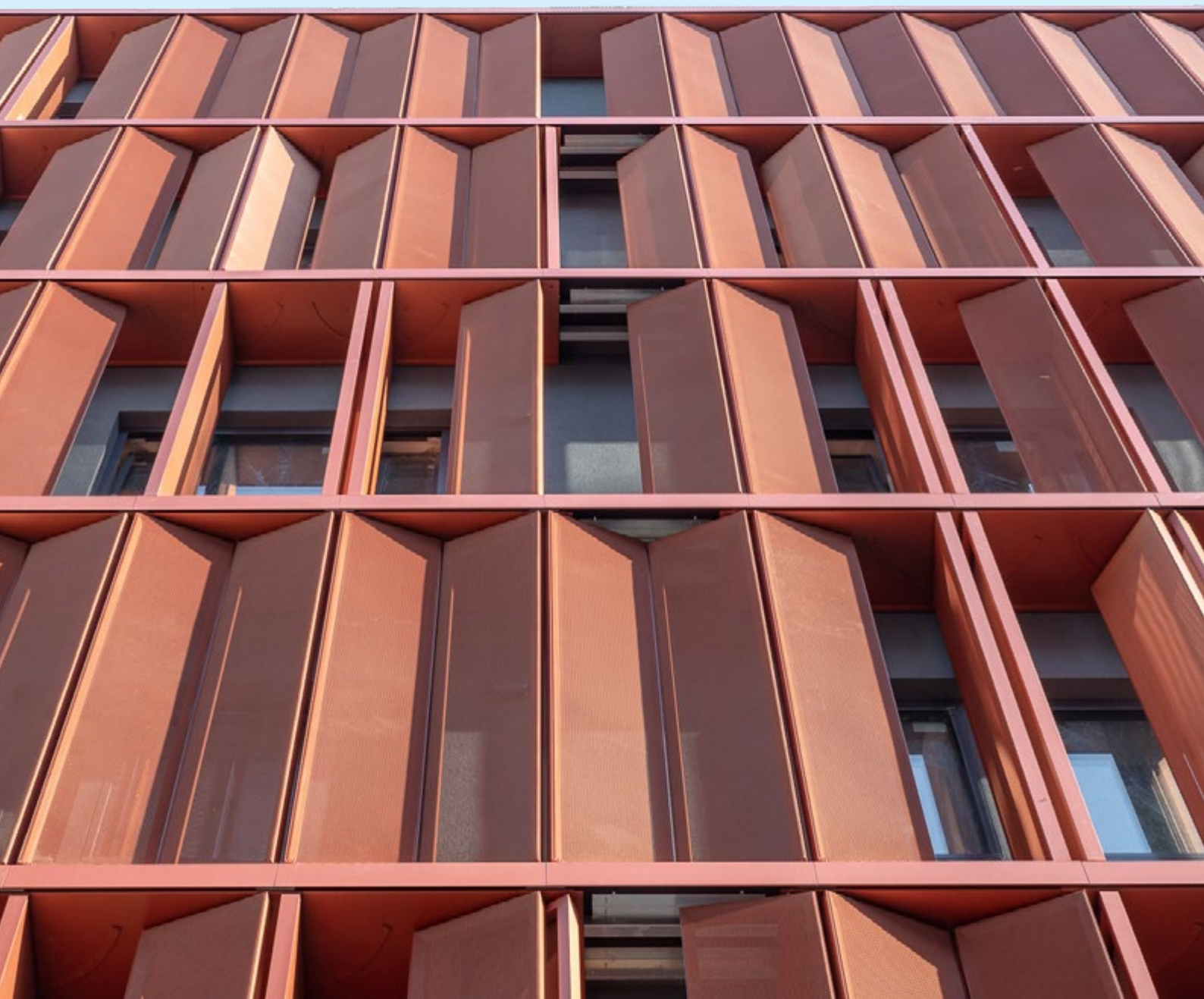
Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

CZEŚĆ 3

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIA FINANSOWE  
ECHO INVESTMENT S.A.**



## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

|  | Stan na<br>30.09.2021 | Stan na<br>31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTYWA</b>  |                       |                       |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                       |                       |
| Wartości niematerialne   | 2 560                 | 3 447                 |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 32 194                | 20 340                |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 445                   | 2 212                 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | 1 496 213             | 1 073 287             |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                      | 280 495               | 314 772               |
| Udzielone pożyczki   | 960 836               | 954 425               |
| Pochodne instrumenty finansowe                                       | 5 970                 | -                     |
| Należności z tytułu leasingu   | 36 805                | -                     |
|  | <b>2 815 518</b>      | <b>2 368 483</b>      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |                       |                       |
| Zapasy   | 131 742               | 198 504               |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                              | -                     | 205                   |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                             | 2 328                 | 1 205                 |
| Należności handlowe i pozostałe                                      | 118 977               | 83 979                |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                     | 187 482               | 183 438               |
| Udzielone pożyczki   | 259                   | 294 909               |
| Inne aktywa finansowe*   | 17 205                | 42 444                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                   | 7 626                 | 107 437               |
|  | <b>465 619</b>        | <b>912 121</b>        |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>3 281 137</b>      | <b>3 280 604</b>      |

\* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.**  
**[TYS. PLN]**

|   | Stan na<br>30.09.2021 | Stan na<br>31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                |                       |                       |
| <b>Kapitał własny</b>                               |                       |                       |
| Kapitał zakładowy                                   | 20 635                | 20 635                |
| Kapitał zapasowy                                    | 704 295               | 1 054 295             |
| Fundusz dywidendowy                                 | 490 703               | 186 051               |
| Zakumulowany zysk                                   | 23 775                | 57 825                |
|   | <b>1 239 408</b>      | <b>1 318 806</b>      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                  |                       |                       |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                       | 1 293 566             | 872 941               |
| - w tym od jednostek zależnych :                    | 139 923               | -                     |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego    | 10 954                | 19 534                |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                         | 1 306                 | 1 113                 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                      | 62 163                | 13 567                |
| Pochodne instrumenty finansowe                      | 6 268                 | 1 624                 |
| Pozostałe zobowiązania                              | 8 143                 | -                     |
|   | <b>1 382 400</b>      | <b>908 779</b>        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                 |                       |                       |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                       | 477 481               | 839 569               |
| - w tym od jednostek zależnych                      | -                     | 208 179               |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 2 032                 | 5                     |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków          | 11 544                | 8 706                 |
| Zobowiązania handlowe                               | 30 079                | 26 389                |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                         | 82 323                | 89 791                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                      | 12 843                | 9 530                 |
| Rezerwy krótkoterminowe                             | 8 010                 | 11 304                |
| Pozostałe zobowiązania                              | 35 016                | 67 725                |
|   | <b>659 328</b>        | <b>1 053 019</b>      |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA, RAZEM</b>         |                       |                       |
|   | <b>3 281 137</b>      | <b>3 280 604</b>      |
| Wartość księgową                                    | 1 239 408             | 1 318 806             |
| Liczba akcji  | 412 690 582           | 412 690 582           |
| Wartość księgową na jedną akcję (w zł)              | 3,00                  | 3,20                  |

## POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

|                            | Stan na<br>30.09.2021 | Stan na<br>31.12.2020 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Należności pozabilansowe   | -                     | -                     |
| Zobowiązania pozabilansowe | 2 126 146             | 1 968 827             |
| <b>Razem</b>               | <b>2 126 146</b>      | <b>1 968 827</b>      |

## SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

|  | od 1.01.2021<br>do 30.09.2021 | od 1.01.2020<br>do 30.09.2020 | od 1.07.2021<br>do 30.09.2021 | od 1.07.2020<br>do 30.09.2020 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 279 125                       | 183 839                       | 112 257                       | 28 476                        |
| Koszty własny sprzedaży  | (201 574)                     | (143 066)                     | (70 298)                      | (17 690)                      |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>77 551</b>                 | <b>40 773</b>                 | <b>41 959</b>                 | <b>10 786</b>                 |
| Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                                   | 1 333                         | -                             | 1 333                         | -                             |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                           | (11 194)                      | (5 993)                       | (6 638)                       | (1 518)                       |
| Koszty sprzedaży   | (15 766)                      | (17 654)                      | (3 462)                       | (5 576)                       |
| Koszty ogólnego zarządu  | (62 569)                      | (44 900)                      | (18 914)                      | (13 793)                      |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 97 875                        | 145 093                       | 12 917                        | 39 612                        |
| - w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji | 32 308                        | 35 064                        | 13 086                        | 11 053                        |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (2 544)                       | (2 275)                       | 2 120                         | (430)                         |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>84 686</b>                 | <b>115 044</b>                | <b>29 315</b>                 | <b>29 081</b>                 |
| Przychody finansowe  | 7 565                         | 12 138                        | (7 296)                       | 1 605                         |
| Koszty finansowe   | (71 020)                      | (50 332)                      | (31 044)                      | (18 891)                      |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>  | <b>21 231</b>                 | <b>76 850</b>                 | <b>(9 025)</b>                | <b>11 795</b>                 |
| Podatek dochodowy  | 2 544                         | (11 546)                      | 3 084                         | (2 995)                       |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>23 775</b>                 | <b>65 304</b>                 | <b>(5 941)</b>                | <b>8 800</b>                  |
| Zysk netto (zanalizowany)  | 16 296                        | 65 304                        |                               |                               |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych   | 412 690 582                   | 412 690 582                   |                               |                               |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)  | 0,04                          | 0,16                          |                               |                               |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych                                 | 412 690 582                   | 412 690 582                   |                               |                               |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)                           | 0,04                          | 0,16                          |                               |                               |

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN  
W KAPITALE WŁASNYM [TYS. PLN]**

|  | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Fundusz<br>dywidendowy | Zysk (strata)<br>z lat ubiegłych | Kapitały<br>własne razem |
|--|----------------------|---------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Za okres 1.01.2021 - 30.09.2021</b> |                      |                     |                        |                                  |                          |
| <b>Stan na początek okresu</b>         | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>186 051</b>         | <b>57 825</b>                    | <b>1 260 981</b>         |
| Zmiany w okresie:                      |                      |                     |                        |                                  |                          |
| Podział wyniku z lat ubiegłych         | -                    | (350 000)           | 350 000                |                                  | -                        |
| Dywidendy wypłacona                    | -                    |                     | (45 348)               | (57 825)                         | (103 173)                |
| Zysk ( strata) netto danego okresu     | -                    | -                   | -                      | 23 775                           | 23 775                   |
| Zmiany razem                           | -                    | (350 000)           | 304 652                | (34 050)                         | (79 398)                 |
| <b>Stan na koniec okresu</b>           | <b>20 635</b>        | <b>704 295</b>      | <b>490 703</b>         | <b>23 775</b>                    | <b>1 239 408</b>         |
| <b>Za okres 1.01.2020 - 30.09.2020</b> |                      |                     |                        |                                  |                          |
| <b>Stan na początek okresu</b>         | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>164 639</b>         | <b>21 412</b>                    | <b>1 260 981</b>         |
| Zmiany w okresie:                      |                      |                     |                        |                                  |                          |
| Podział wyniku z lat ubiegłych         | -                    | -                   | 21 412                 | (21 412)                         | -                        |
| Zysk ( strata) netto danego okresu     | -                    | -                   | -                      | 65 304                           | 65 304                   |
| Zmiany razem                           | -                    | -                   | 21 412                 | 43 892                           | 65 304                   |
| <b>Stan na koniec okresu</b>           | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>186 051</b>         | <b>65 304</b>                    | <b>1 326 285</b>         |

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

|   | od 1.01.2021<br>do 30.09.2021 | od 1.01.2020<br>do 30.09.2020 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>                 |                               |                               |
| <b>I. Zysk brutto</b>   | <b>21 231</b>                 | <b>76 850</b>                 |
| <b>II. Korekty:</b>   | <b>(15 125)</b>               | <b>(90 497)</b>               |
| Amortyzacja   | 7 048                         | 6 789                         |
| Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych  | 962                           | (1 032)                       |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | (39 766)                      | (102 245)                     |
| Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań                                | 15 183                        | 5 994                         |
| Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości                               | 1 448                         | (3)                           |
| <b>III. Zmiana kapitału obrotowego :</b>  | <b>19 767</b>                 | <b>(10 703)</b>               |
| Zmiana stanu rezerw   | (3 294)                       | (447)                         |
| Zmiana stanu zapasów  | 64 098                        | (28 331)                      |
| Zmiana stanu należności   | (35 994)                      | 30 325                        |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                  | (30 283)                      | 12 681                        |
| Zmiana stanu innych aktywów finansowych   | 25 239                        | (24 931)                      |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b> | <b>25 873</b>                 | <b>(24 350)</b>               |
| <b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>   | <b>(3 805)</b>                | <b>(8 019)</b>                |
| <b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)</b>                   | <b>22 068</b>                 | <b>(32 369)</b>               |
| <b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                                  |                               |                               |
| <b>I. Wpływy</b>  |                               |                               |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                            | 761                           | 3                             |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne                               | 2 100                         | -                             |
| Z aktywów finansowych   | 708 804                       | 151 951                       |
|   | <b>711 665</b>                | <b>151 954</b>                |
| <b>II. Wydatki</b>  |                               |                               |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                           | (2 878)                       | (1 453)                       |
| Na aktywa finansowe   | (535 881)                     | (308 146)                     |
| Inne wydatki inwestycyjne   | (270)                         | (1 457)                       |
|   | <b>(539 029)</b>              | <b>(311 056)</b>              |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>172 636</b>                | <b>(159 102)</b>              |
| <b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I - II )</b>                           |                               |                               |
| <b>I. Wpływy</b>  |                               |                               |
| Kredyty i pożyczki  | 20 000                        | 115 367                       |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 195 000                       | 250 000                       |
|   | <b>215 000</b>                | <b>365 367</b>                |
| <b>II. Wydatki</b>  |                               |                               |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   | (103 173)                     | -                             |
| Spłaty kredytów i pożyczek  | (100 512)                     | (65 647)                      |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   | (255 000)                     | (106 940)                     |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu   | (6 726)                       | (6 765)                       |
| Odsetki   | (42 632)                      | (42 691)                      |
| Inne wydatki finansowe  | (1 472)                       | (781)                         |
|   | <b>(509 515)</b>              | <b>(222 824)</b>              |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I - II )</b>                  | <b>(294 515)</b>              | <b>142 543</b>                |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem ( A.VI+/-B.III+/-C.III )</b>                         | <b>(99 811)</b>               | <b>(48 928)</b>               |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                                | <b>(99 811)</b>               | <b>48 927</b>                 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                | -                             | -                             |
| <b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                             | <b>107 437</b>                | <b>232 147</b>                |
| <b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu ( F+/-D ), w tym:</b>             | <b>7 626</b>                  | <b>183 219</b>                |



**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Nicklas Lindberg**

Prezes

**Maciej Drozd**

Wiceprezes

**Artur Langner**

Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**

Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**

Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**

Główny Księgowy

Kielce, 27 listopada 2021 r.

# OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



---

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, sprawozdania finansowe za trzy kwartały 2021 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy. Sprawozdanie zarządu z działalności Spółki i Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

---

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Nicklas Lindberg**

Prezes

**Maciej Drozd**

Wiceprezes

**Artur Langner**

Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**

Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**

Członek Zarządu

Kielce, 27 listopada 2021 r.



